

४५
५५ + ५०
—
१५०

रजिस्ट्री सं. डी० एल०-33004/99

REGD. NO. D. L.-33004/99



भारत का राजपत्र

The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 47।

नई दिल्ली, मंगलवार, मार्च 8, 2011/फाल्गुन 17, 1932

No. 47।

NEW DELHI, TUESDAY, MARCH 8, 2011/PHALGUNA 17, 1932

महापत्रन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 2 मार्च, 2011

सं. टीएएमपी/7/2010-केओपीटी.—महापत्रन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्रन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार, कोलकाता तथा हल्दिया में स्थित कोलकाता पत्रन न्यास की भूमि और भवनों की किराया अनुसूची में कोलकाता पत्रन न्यास द्वारा प्रस्तावित संशोधनों का निपटान करता है।

महापत्रन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएएमपी/7/2010-केओपीटी

कोलकाता पत्रन न्यास

.....

आवेदक

आदेश

(जनवरी, 2011 के 19वें दिन पारित)

यह मामला कोलकाता तथा हल्दिया में स्थित भूमि और भवनों की किराया अनुसूची में संशोधन हेतु कोलकाता पत्रन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1 केओपीटी के हल्दिया में स्थित भूमि और भवनों की वर्तमान किराया-अनुसूची का अनुमोदन इस प्राधिकरण द्वारा अक्टूबर, 1999 में दिनांक 29 अक्टूबर, 1999 के आदेश के तहत किया गया था। इस किराया अनुसूची का अनुमोदन, केओपीटी से कुछ सूचनाओं के प्राप्त होने तक अंतरिम व्यवस्था के रूप में दो वर्ष की अवधि के लिए किया गया था। केओपीटी ने निवेदन किया कि एचडीसी की भूमि और भवनों के किराए की वर्तमान अनुसूची में किसी प्रकार का ऊर्ध्वमुखी संशोधन पतन के स्वार्थ के लिए हानिकारक होगा तथा किराए की अनुसूची की वैधता की अवधि को एक वर्ष बढ़ाने का अनुरोध किया। दिनांक 2 दिसंबर, 2001 से प्रभावी मान कर किराया-अनुसूची को दिनांक 22 नवंबर, 2001 के आदेश द्वारा एक वर्ष और बढ़ा दिया गया, तत्पश्चात केओपीटी के अनुरोध पर किराया-अनुसूची की वैधता को समय-समय पर 31 दिसंबर, 2005 तक बढ़ाया गया।

2.2 मार्च, 2004 में सरकार द्वारा जारी किए गए भूमि नीति-निर्देश को केओपीटी पर फरवरी, 2005 में लागू किया गया, तत्पश्चात सितंबर, 2005 में केओपीटी ने किराया-अनुसूची के पुनरावलोकन हेतु एक प्रस्ताव दाखिल किया। केओपीटी का प्रस्ताव, प्रशुल्क मामले के रूप में पंजीकृत हुआ तथा साधारण परामर्शक प्रक्रिया के अनुसार उस पर कार्रवारङ्ग की गई।

2.3 इसके बाद केओपीटी ने प्राधिकरण से अनुरोध किया कि मामले को समाप्त समझा जाए, कारण यह बताया गया कि केन्द्रीय सरकार द्वारा अनुमोदित भूमि नीति मार्ग-निर्देशों के प्रावधानों के अनुसार तथा कार्यवाही चलने के दौरान टीएएमपी द्वारा किए गए अवलोकनों के प्रकाश में पतन हल्दिया तथा कोलकाता में स्थित भूमि और भवनों का नए सिर से मूल्यांकन करेगा एक नया संशोधित प्रस्ताव दाखिल करेगा। अतः इस प्राधिकरण ने दिनांक 23 अप्रैल, 2006 के आदेश द्वारा मामला उठा लिया जिसके फलस्वरूप इस मामले को समाप्त घोषित किया तथा किराया-अनुसूची की वैधता छः महीने की अवधि के लिए बढ़ा दी गई, और पतन को निर्देश दिया कि आदेश के अधिसूचित होने की तारीख से 90 दिन के अंदर संशोधित प्रस्ताव दाखिल करें।

2.4 समय-समय पर केओपीटी ने वर्तमान किराया-अनुसूची की वैधता को बढ़ाने तथा संशोधित प्रस्ताव दाखिल करने का समय बढ़ाने का अनुरोध किया। वर्तमान किराया-अनुसूची की वैधता को 31 दिसंबर, 2009 तक बढ़ा दिया गया तथा केओपीटी को संशोधित प्रस्ताव 30 सितंबर, 2009 तक दाखिल करने का निर्देश दिया गया। चूंकि केओपीटी से कोई सूचना न मिली, इसलिए हमारे पत्र सं. टीएएमपी/56/2005-केओपीटी दिनांक 8 दिसंबर, 2009 द्वारा केओपीटी को अनुस्मारक भेजा गया तथा यह अनुरोध किया गया कि हल्दिया तथा कोलकाता में स्थित उनके भूमि और भवनों की किराया-अनुसूची में संशोधन हेतु संशोधित प्रस्ताव तत्काल दाखिल करें। हमारे पत्र सं. टीएएमपी/56/2005-केओपीटी दिनांक 8 दिसंबर, 2009 द्वारा पोत परिवहन मंत्रालय को भी स्थिति की सूचना दी गई।

3.1 इस परिप्रेक्ष्य में केओपीटी ने हल्दिया तथा कोलकाता में स्थित भूमि और भवनों की किराया-अनुसूची के संशोधन हेतु दिनांक 23 दिसंबर, 2009 को एक प्रस्ताव दाखिल किया। अपने प्रस्ताव में केओपीटी ने जो मुख्य बातें रखी हैं, उनका सारांश निम्न प्रकार है :-

- i. केडीएस के अंतर्गत केओपीटी की संपदाओं की संशोधित किराया-अनुसूची, भारत सरकार द्वारा 1996 में एमपीटी अधिनियम 1963 की धारा 52 के तहत अनुमोदित की गई थी।
- ii. मंत्रालय द्वारा जारी भूमि नीति मार्ग-निर्देशों के अनुसार केडीएस तथा एचडीसी के अधीन संपदाओं की किराया-अनुसूची में संशोधन हेतु केओपीटी के अध्यक्ष की अध्यक्षता में एक समिति बनाई गई।
- iii. किराया-अनुसूची तैयार करने के लिए उक्त समिति ने भूमि-नीति मार्ग-निर्देशों में वर्णित विभिन्न पद्धतियों पर विचार किया। केडीएस तथा एचडीसी के अधीन केओपीटी की संपदाओं का मूल्यांकन प्राइस वाटरहाउस कूपर प्राइवेट लि. (पीडब्ल्यूसी) द्वारा किया गया। दिनांक 22 दिसंबर, 2009 द्वारा केओपीटी के न्यासी बोर्ड की बैठक में समिति की रिपोर्ट अनुमोदित की गई।

3.2 केओपीटी ने तसदीक किया है कि महापत्तनों के लिए भूमि-नीति मार्ग-निर्देशों का अनुपालन करते हुए केडीएस तथा एचडीसी दोनों के लिए संशोधित किराया-संरचना का प्रस्ताव दिया गया है।

3.3 केडीएस के लिए प्रस्तावित किराया-अनुसूची केडीएस के अधीन भूमि, भवन व संरचनाओं हेतु है। एचडीसी के लिए प्रस्तावित किराया-अनुसूची में भूमि, भवन हेतु, किराया अनुसूची में संशोधन अनुमति फीस, वेलीव-लाइसेंस, होकर प्रभार, गोदी के भीतर आम्यंतर क्षेत्र में आयात/निर्यात के माल के भंडारन हेतु खुला/आच्छादित स्थान के लिए फीस शामिल हैं।

4. चूंकि हल्दिया तथा कोलकाता में स्थित भूमि और भवनों के किराया-अनुसूची में संशोधन का प्रस्ताव केओपीटी द्वारा दाखिल कर दी गई है, अतः 31 मार्च, 2010 के आदेश द्वारा किराया-अनुसूची की वैधता 30 सितंबर, 2010 तक या केओपीटी से प्राप्त प्रस्ताव पर इस प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश की अधिसूचना के प्रभावी तारीख तक जो भी पहले हो, बढ़ा दी गर्इ है।

5. निर्धारित परामर्शात्मक प्रक्रिया के अनुसार केओपीटी से प्राप्त प्रस्ताव की एक प्रति संबद्ध प्रयोक्ता संस्थानों को उनके विचार प्रकट करने हेतु अग्रेषित कर दी गई। प्रयोक्ता संस्थानों से प्राप्त टिप्पणियां केओपीटी को प्रतिक्रिया-सूचना के रूप में अग्रेषित की गई। प्रयोक्ताओं की टिप्पणियों का केओपीटी ने उत्तर दिया है।

6. केओपीटी ने उनके द्वारा जारी किए गए एक प्रशासनिक आदेश का संदर्भ दिया, जिसके द्वारा केओपीटी ने 1999 में किराया-अनुसूची की अधिसूचना की तारीख से दूर में सैद्धांतिक रूप में @5% वार्षिक दर से वृद्धि की बात कही है तथा अपने पत्र दिनांक 28 अप्रैल, 2010 के द्वारा इस प्राधिकरण से स्पष्टीकरण मांगा था कि क्या उसके द्वारा किराए की अनुसूचित दर में स्वतः वृद्धि हो गई।

हमारे दिनांक 9 अगस्त, 2010 के पत्र संख्या टीएएमपी/3/2003-मिस द्वारा स्थिति का स्पष्टीकरण निम्नरूपेण किया गया है :

“पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) द्वारा जारी भूमि नीति मार्ग-निर्देशों को कोलकाता पतन न्यास (केओपीटी) तथा मुंबर्झ पतन न्यास (केओपीटी) को छोड़कर सभी प्रमुख पतन न्यासों हेतु जारी किया गया, दिनांक 10 फरवरी, 2005 के एमओएस पत्र सं. पीटी-17011/32/2000-पीटी के द्वारा उन्हें केओपीटी को प्रयोज्य किए गए। एमओएस द्वारा केओपीटी को सूचित किए गए निर्णय के अनुसार प्रमुख पतन न्यासों हेतु भूमि नीति का कार्यान्वयन केओपीटी द्वारा तुरंत किया जाना है।

भूमि नीति मार्ग-निर्देशों का धारा 5.3(I)(सी) बताता है कि दरों के पैमाने में सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से संशोधन होने तक दरों के पैमाने में वार्षिक 2% की वृद्धि होगी। अतः एचडीसी पर भूमि तथा भवनों हेतु किराया अनुसूची में निर्धारित दरों में वार्षिक वृद्धि की नियत तारीख से जो कि 10 फरवरी, 2005 के बाद पड़ती है, प्रतिवर्ष 2% तक वृद्धि सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से उक्त किराया अनुसूची में संशोधन होने तक अपेक्षित है।

जहाँ तक 2% वृद्धि की नियत तारीख जो 10 फरवरी, 2005 के बाद पड़ती है, के पूर्व की अवधि का संबध है, 5% वार्षिक वृद्धि तत्व जो कि हल्दिया में केओपीटी की भूमि एवं भवन किराया अनुसूची के नोट सं. 8 में पहले ही सूचित किया जा चुका है, तथा इस प्राधिकरण द्वारा दिनांक 25 अक्टूबर, 1999 के द्वारा अधिसूचित किया गया, लागू किया जाना है।

7. प्रस्ताव की प्रारंभिक छान-बीन के आधार पर केओपीटी से अनुरोध किया गया कि विभिन्न बिंदुओं पर अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण प्रस्तुत करें। केओपीटी ने प्रतिक्रिया जताई। हमारे द्वारा किए गए प्रश्न तथा केओपीटी की प्रतिक्रिया नीचे संक्षेप में सारणीबद्ध की गई हैं :

क्रम सं.	टैम्प द्वारा किए गए प्रश्न	केओपीटी की प्रतिक्रिया
1.	सामान्य:	
i.	<p>सामान्य: केओपीटी पुष्टि करे कि इसका प्रस्ताव भारत सरकार द्वारा अनुमोदित प्रमुख पतनों हेतु भूमि नीति मार्ग-निर्देशों के समनुरूप है, जो कि पतनों को दिनांक 8 मार्च, 2004 के पत्र सं. पीटी-117011/55/ 87- पीटी द्वारा सम्प्रेषित किया गया था तथा दिनांक 10 फरवरी, 2005 के एमओएस पत्र सं. पीटी-17011/32/2000-पीटी द्वारा केओपीटी को लागू किया गया</p>	<p>केओपीटी ने पुष्टि की है कि केडीएस के लिए किराया अनुसूची (एसओआर) में संशोधन का प्रस्ताव मन्त्रालय द्वारा प्रमुख पतनों हेतु जारी भूमि नीति मार्ग-निर्देशों के समनुरूप है जो कि कोलकाता पतन न्यास पर 10.2.2005 से लागू कर दिए गए थे। [तदनुसार, केओपीटी ने अपने दिनांक 5 अक्टूबर, 2010 के अपने पत्र के द्वारा सं. पुष्टि की है कि एचडीसी के लिए किराया संशोधन का प्रस्ताव भूमि नीति मार्ग-निर्देशों के अनुसार तैयार किया गया है ।]</p>
ii.	केओपीटी पुष्टि करे कि केओपीटी द्वारा प्रस्तावित दरों का ढांचा ऊपर बताए भूमि नीति मार्ग-निर्देशों के अनुसार उपयोगी है ।	केओपीटी ने इस स्थिति की सं. पुष्टि की है ।
iii.	ऊपर संदर्भित भूमि नीति मार्ग-निर्देशों से अगर किसी मामले पर वर्तमान प्रस्ताव विसामान्य होता है तो केओपीटी उसके विस्तृत विवरण प्रस्तुत करे तथा उसके कारण बताएं ।	टैम्प को प्रस्तुत की गई केडीएस की किराया अनुसूची में संशोधन किए गए प्रस्ताव में विसामान्यता का कोई मामला नहीं है । तथापि, कुछ मामले यथा ; म्यूटेशन फीस के अनुमोदन की फीस, बंधक फीस, अनधिकार प्रवेश हेतु क्षति इत्यादि का प्रस्ताव रखा गया है जो कि भूमि नीति मार्ग-निर्देशों में नहीं आते हैं तथा केडीएस की किराया अनुसूची में परम्परागत रूप से आते हैं।
iv.	नोट सं. 3 से फार्म-1 तक की अपेक्षानुसार केओपीटी उन सभी पट्टों के व्यारे प्रस्तुत करे जो उन्हें अंचलयार अलग-अलग पिछले तीन वर्षों अर्थात् 2007-08, 2008-09 तथा 2009-10 हेतु वाणिज्यिक तथा अन्य उद्देश्यों से पतन द्वारा स्वीकृत किए गए हैं ।	<p>प्रस्ताव के साथ ही नवंबर, 2006 से नवंबर, 2009 तक स्वीकृत लम्बी अवधि के पट्टों के व्यारे प्रस्तुत किए जा चुके हैं। [वित्तीय वर्ष 2007-08, 2008-09 तथा 2009-10 हेतु स्वीकृत पट्टे के लिए अलग-अलग सूचियां प्रस्तुत की गई हैं (प्रस्ताव के प्रस्तुत किए जाने की तारीख तक)] (जैसा कि व्यारों से देखा जा सकता है, केओपीटी ने गोदी, हायडा, कोलकाता तथा बजबज अंचलों के लिए पट्टे की स्वीकृति दी है ।)</p>
v.	केओपीटी ने दो अलग-अलग फार्म-1 प्रस्तुत किए हैं जिसमें कोलकाता गोदी प्रणाली (केडीएस) तथा हल्दिया गोदी परिसर के पास उपलब्ध कुल क्षेत्र के वर्गीकरण/उपयोग को दर्शाया गया है । तथापि, किसी खास अंचल में विभिन्न उद्देश्यों के लिए व्यवहृत कुल भूमि क्षेत्र का जोड़ उस अंचल के अन्तर्गत उपलब्ध कुल क्षेत्र से मेल नहीं खाता है। उदाहरण	<p>किसी अंचल के अंतर्गत कुल क्षेत्र तथा केडीएस के अंतर्गत कुल क्षेत्र के संबंध में प्रकट बेमेल, जैसा कि टैम्प द्वारा ध्यान आकर्षित किया गया इस कारण से है कि कुल क्षेत्र में रास्ते, मिकास, चैनल इत्यादि शामिल किए जाते हैं जब कि अंचलयार क्षेत्र में केवल किराए वाली भू-सम्पदा हीं शामिल हैं। बाहरी सम्पत्ति में कुल क्षेत्र खाली धड़े हैं। केओपीटी ने संशोधित फार्म-1 प्रस्तुत किया है। (केओपीटी द्वारा प्रस्तुत किया जाने वाला कथित संशोधित फार्म वही फार्म-1 है जो केओपीटी द्वारा इसके प्रस्ताव सहित पहले ही प्रस्तुत किया जा चुका है।)</p>

<p>के लिए फार्म सं. । जो कि केडीएस गोदी में भूमि के वर्गीकरण से संबंधित है, गोदी अंचल के अंतर्गत उपलब्ध 2646 एकड़ के कुल क्षेत्र में से केओपीटी ने केवल 2623 एकड़ के बारे बैं ही उपलब्धता दर्शायी है । (1480 एकड़ का उपयोग पतल परिचालन हेतु किया गया, 79.31 एकड़ का उपयोग पतल कर्मचारियों आवासीय कारणों से किया गया तथा 1064 एकड़ वाणिज्यिक उद्देश्यों से आवंटित किए गए ।)</p> <p>केओपीटी संशोधित फार्म-1 प्रस्तुत करे जिसमें इस बात को सुनिश्चित करते हुए केडीएस में भूमि के सही उपयोग को दर्शाया जाए कि किसी खास अंचल में विभिन्न उद्देश्यों हेतु व्यवहृत भूमि क्षेत्र का कुल योग संबंधित अंचल के अंतर्गत उपलब्ध कुल क्षेत्र से मेल खाता है ।</p>																	
<p>vi. केडीएस में भूमि के वर्गीकरण से संबंधित फार्म-1 अपर्ण है। फार्म-1 के भाग-ख (भूम्कृपति संबंधी लागत) में अपेक्षित व्योरे केओपीटी द्वारा प्रस्तुत नहीं किए गए । केओपीटी अपेक्षित सूचना प्रस्तुत करे ।</p>	<p>केओपीटी ने फार्म-1 के भाग-ख में अपेक्षित व्योरे प्रस्तुत किए हैं । केडीएस हेतु वित्तीय वर्ष 2007-08, 2008-09 तथा 2009-10 के लिए किराए वाली भूमि व वन के खंडों के ब्यौरे (रु. लाखों में)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>मद</th> <th>2007-08</th> <th>2008-09</th> <th>2009-10</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>राजस्व खर्च</td> <td>197.98</td> <td>1351.87</td> <td>159.75</td> </tr> <tr> <td>योजना व गैर योजना पूँजी खर्च</td> <td>965.25</td> <td>1220.26</td> <td>1345.99</td> </tr> <tr> <td>कुल</td> <td>1163.23</td> <td>1356.13</td> <td>1505.74</td> </tr> </tbody> </table>	मद	2007-08	2008-09	2009-10	राजस्व खर्च	197.98	1351.87	159.75	योजना व गैर योजना पूँजी खर्च	965.25	1220.26	1345.99	कुल	1163.23	1356.13	1505.74
मद	2007-08	2008-09	2009-10														
राजस्व खर्च	197.98	1351.87	159.75														
योजना व गैर योजना पूँजी खर्च	965.25	1220.26	1345.99														
कुल	1163.23	1356.13	1505.74														
<p>vii. फार्म-1 के भाग-2 में अपेक्षित है कि पतल दरों के वर्तमान एवं प्रस्तावित दरों के पैमाने के बीच तुलना प्रस्तुत करे । यद्यपि पतल ने केडीएस पर वर्तमान एवं प्रस्तावित दरों की तुलना प्रस्तुत की है, तथापि इसने वर्तमान एवं प्रस्तावित सशर्तताओं की तुलना प्रस्तुत नहीं की है । केओपीटी केडीएस में सशर्तताओं का अंतर प्रस्तुत करें साथ ही प्रस्तावित परिवर्तन तथा उसके लिए अधिकार-क्षेत्र प्रस्तुत करे ।</p>	<p>(केओपीटी ने सशर्तताएं दर्शाते हुए विवरण प्रस्तुत किया है जिसमें संबंधित वर्तमान सशर्तताओं के सामने प्रस्ताव में एक परिवर्तन प्रभावी हुआ है जो कि 1996 की किराया अनुसूची में विद्यमान है)</p>																
<p>viii. निर्धारित फार्मट से एचडीसी में वर्तमान एवं प्रस्तावित सशर्तताओं के साथ केओपीटी की वर्तमान एवं प्रस्तावित दरों का अंतर प्रस्तुत करे ।</p>	<p>एचडीसी के विभिन्न अंचलों में वर्तमान एवं प्रस्तावित दरों को दर्शाता तुलनात्मक चार्ट मेसर्स पीडब्ल्यूसी की रिपोर्ट में उल्लिखित है । केओपीटी ने वर्तमान एवं प्रस्तावित सशर्तताओं के बीच तुलनात्मक स्थिति प्रस्तुत की है ।</p>																
<p>ix. केओपीटी फार्म-2ए (संपदा गतिविधियों हेतु लागत विवरण तथा फार्म-2बी संपदा गतिविधियों हेतु पूँजी नियोजन) केडीएस तथा एचडीसी दोनों के लिए अलग-अलग तथा संपूर्ण पतल के लिए समय प्रस्तुत किया है । तथापि, यह देखा गया है कि केओपीटी</p>																	

	तथा संपूर्ण पतन के लिए समग्र प्रस्तुत करे ।	ने कार्म-2(ए) तथा कार्म-2(बी) केवल केडीएस हेतु प्रस्तुत किया है ।) [तदनन्तर केओपीटी ने अपने दिनांक 5 अक्टूबर, 2010 के पत्र के द्वारा, अन्य बातों के साथ-साथ केडीएस तथा एचडीसी हेतु लागत विवरण प्रस्तुत किया है ।]
x.	केओपीटी ने अपने बोर्ड नोट में उल्लेख किया है कि प्रस्तावित किराया अनुसूची के कार्यान्वयन से केडीएस के मामले में रु.38.75 करोड़ तक प्रतिवर्ष अतिरिक्त राजस्व उत्पन्न होगा तथा एचडीसी के मामले में वार्षिक रु.7.00 करोड़ तक का अतिरिक्त राजस्व उत्पन्न होगा । परन्तु केओपीटी द्वारा अपने साधारण संशोधन प्रस्तुत वर्तमान के अनुसूची में उल्लेख किया गया है कि यदि प्रस्तावित नई किराया सूची को वित वर्ष 2010-11 के आरंभ से लागू किया जाता तो संपदा राजस्व रु162.83 करोड़ होता । इस प्रकार केडीएस में रु.36.01 करोड़ की वृद्धि होगी । इसी प्रकार एचडीसी में प्रतिवर्ष रु.7 करोड़ का अतिरिक्त राजस्व प्रत्याशित है । इस प्रकार संपूर्ण कोलकाता पतन न्यास की सम्पदा से अतिरिक्त राजस्व में कुल वृद्धि रु.43.01 करोड़ प्रत्याशित है । बहरहाल, चूंकि टैम्प से अप्रेक्षित अधिसूचना की कमी है, नई किराया अनुसूची अभी तक कार्यान्वयन नहीं हुई है, उपर्युक्त अतिरिक्त राजस्व वर्तमान वित्तीय वर्ष अर्थात् 2010-11 में प्राप्त नहीं होगा ।	
xi.	फार्म-1 के नोट सं. 4 में प्रमुख पतन से अपेक्षित है कि वे इस बात की पुष्टि करें कि पतन द्वारा व्यवहृत की गई तथा वास्तविक के किराया योग्य भूमि के बारे में वर्ष 2007-08, 2008-09 तथा 2009-10 की सूचना प्रस्तुत करें । केडीएस हेतु वित्तीय वर्ष 2007-08, 2008-09 तथा 2009-10 के लिए किराए योग्य भूमि तथा भवर्नों में व्यय के द्वारा ;	केओपीटी भूमि को आबंटित विकास लागत के बारे में जो कि पतन द्वारा व्यवहृत की गई तथा वास्तविक के किराया योग्य भूमि के बारे में वर्ष 2007-08, 2008-09 तथा 2009-10 की सूचना प्रस्तुत करें । (केओपीटी द्वारा प्रस्तुत सूचना हमारे द्वारा किए गए प्रश्न के संदर्भ में नहीं जान पड़ती है)
xii.	केओपीटी के प्रस्ताव में सार्वजनिक लेखा समिति की सिफारिशों का उल्लेख आया है । केओपीटी सार्वजनिक लेखा समिति की कथित सिफारिशों की प्रतिलिपि	(केओपीटी ने अपनी 175 वीं रिपोर्ट में सार्वजनिक लेखा समिति की सिफारिशों की प्रतिलिपि प्रस्तुत की है) संक्षेप में, सिफारिशों का संबंध नई जमीन के आबंटन में है, ऐसा हर मामले के गुणों पर आबंटन करने के बजाय था जो विज्ञापन द्वारा या सील बंद नियिदाओं के

	प्रस्तुत करे ।	माध्यम से किया गया । इसने सिफारिश की है कि सम्पत्तियों से अधिकतम लाभ प्राप्त किया जाय । समिति द्वारा की गई सिफारिशों में आबंटन की प्रक्रिया तथा केओपीटी की भूमि तथा भवनों के किरायों के आबंटन तथा नियित करने से संबंधी है । इसने यह भी सिफारिश की है कि भूमि तथा भवनों की सभी रिक्तियों की अपिसूचना केन्द्रीय तथा राज्य सरकारों, सार्वजनिक उपकरणों, सांविधिक निकायों तथा सरकारी स्वामित्व वाली कंपनियों को की जाय ।
II	कोलकाता गोदी प्रणाली (केडीएस) तथा हल्दिया गोदी परिसर (एचडीसी) संबंधी सामान्य बिंदु :	
क.	भूमि का मूल्यांकन :	
(i)	<p>भूमि नीति मार्ग-निर्देशों का खंड 5.3(1) उन तत्वों को निर्धारित करता है जो कि पतन भूमि के बाजार मूल्य के ध्यान रखता है । प्रस्ताव से यह देखा गया कि केओपीटी ने उप-रजिस्टरों के कार्यालय (एसआरओ) से लिए गए दरों तथा नियिदा दरों जहाँ कहीं भी ती गई के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किया है, इस आधार पर कि रेडी रेक्नर इसे उपलब्ध नहीं कराया गया, केओपीटी ने भूमि मूल्यांकन के राज्य सरकार के रेडी रेक्नर पर विचार नहीं किया यह स्पष्ट नहीं है कि राज्य सरकार का रेडी रेक्नर पतन न्यास द्वारा क्यों प्राप्त नहीं किया गया ।</p> <p>हाल ही में कुछ प्रमुख पतन न्यासों के लीज़ किराया संशोधन प्रस्तावों को अंतिम रूप देते समय इस प्राधिकरण ने महसूस किया कि पतन न्यास के लिए यह सभीचीन होगा कि प्रमुख पतनों हेतु भूमि नीति मार्ग-निर्देशों में दिए गए सभी विकल्पों के अन्तर्गत बाजार मूल्य निर्धारित किया जाय तथा लीज़ किराया का परिणाम किसी एक को आधार बना कर किया जाए जो इसके लिए सर्वाधिक लाभदायक हो । अतः केओपीटी को अनुरोध किया गया है कि भूमि नीति मार्गनिर्देशों में दिए गए सभी विकल्पों के अन्तर्गत अपनी भूमि सम्पदा के बाजार-मूल्य को पुनः निर्धारित किया जाए तथा लीज़ का परिणाम किराया किसी एकत्र को</p>	<p>कुछ राज्यों जैसे महाराष्ट्र की तरह, पश्चिम बंगाल में भूमि मूल्यांकन का पश्चिम बंगाल सरकार के वित्त विभाग द्वारा जारी कोई प्रकाशित रेडी रेक्नर नहीं है । तदनुसार, कोलकाता पतन न्यास की संशोधित किराया अनुसूची तैयार करने समय भूमि मूल्यांकन के रेडी रेक्नर के हवाला लेने की गुंजाइश नहीं है । इसे दिनांक 17.11.2008 को उस समिति ने अपने कार्यवृत्त में लिखा है जिसका गठन कोलकाता पतन न्यास के अध्यक्ष की अध्यक्षता में हुआ ।</p> <p>पतन भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए सभी विकल्पों पर विचार करने हेतु टैम्प के अवलोकन के संबंध में यह उल्लेख किया जा सकता है कि केडीएस की प्रस्तावित किराया अनुसूची में हमने सब रजिस्ट्री ऑफिस की दरों को लिया है जो अन्य कुछ न बल्कि वास्तविक कार्यसम्पादन की दर है । हमने आवश्यक अद्यतनीकरण सहित पतन भूमि की स्थीकृत नियिदा दर भी ले ली है तथा अनुमोदित मूल्यांकक जो कि पीडब्ल्यूसी है जिसे कोलकाता पतन न्यास द्वारा काम पर लगाया गया है, से प्रस्तावित मूल्यांकन भी ले लिया है । इसके साथ ही हमने पूर्ववर्ती किराया अनुसूची का भी अद्यतनीकरण 5.1% की वार्षिक दृद्धि करके किया है ऐसा वर्तमान किरायाँ तक पहुंचने के लिए किया है । इसके बाद इस प्रकार के सभी किरायाँ की तुलना की गई है तथा सर्वाधिक मूल्य जो कि प्रकटतः पतन के लिए लाभदायक है लिया गया है तथा इसकी सिफारिश की गई है ।</p>

	<p>आधार बना कर किया जाए जो इसके लिए सर्वाधिक लाभदायक हो ।</p>	
(ii)	<p>एसआरओ से प्राप्त दरों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य की निर्धारित करने के संदर्भ में केओपीटी निम्नलिखित प्रस्तुत करें/स्पष्टीकरण दें :</p> <p>(क) जैसा कि केओपीटी द्वारा उल्लेख किया गया, एसआरओ से प्राप्त भूमि का मूल्यांकन वर्ष 2008 के लिए दर तक पहुंचने हेतु 2% तक बढ़ाया गया । चूंकि संशोधित दरें प्रत्याशानुसार प्रभावी होंगी, 2008 की दरों के प्रस्ताव का मूलभूत कारण स्पष्ट नहीं है ।</p> <p>(ख) एसआरओ दर की 2% वार्षिक वृद्धि से भूमि के मूल्यांकन में 10% की कटौती केओपीटी ने की है जो इस आधार पर की है कि एसआरओ दर फ्री होल्ड जमीन के लिए है तथा 30 वर्षों की अनुमति के लिए लीज किराया पद्धति के द्वारा भूमि का मूल्यांकन लगभग 90% है जो कि (99वर्षों हेतु) निरन्तरता के लिए लीज विराया पद्धति के द्वारा भूमि के मूल्यांकन का लगभग 90% है तथा ब्याज दर 8% है । इस संबंध में केओपीटी द्वारा प्रस्तुत अनुबंध-3 को विवरण के साथ दिखाया जा सकता है ।</p> <p>(ग) भूमि के मूल्य में पुनः 25% की कटौती की गई ताकि भूमि दर औद्योगिक उद्देश्य हेतु प्रयोग में लाई जाने वाली भूमि के तुलना से हो। विवरण (अनुलग्नक-4) में यह उल्लेख किया गया है कि आवासीय और औद्योगिक प्रयोग हेतु भूमि का दर पश्चिम बंगाल में विभिन्न विकास प्राधिकरणों से इकट्ठा किया गया । तथापि, यह देखा गया कि 25% कटौती का प्रभाव मात्र दो स्थानों के आवासीय और औद्योगिक भूमि मूल्य</p>	<p>पतन भूमि के वर्तमान बाजार मूल्य का मूल्यांकन करने तथा किराए निर्धारित करने के बाद संशोधित किरायों हेतु प्रस्ताव अगस्त, 2008 में समिति के समक्ष रखा गया । इसके बाद समिति ने इसकी पहली बैठक नवंबर, 2008 में की, तदनन्तर मई, 2009 के बाद तथा अंतिम रूप से दिनांक 10.11.2009 को हुई इसकी 5वीं बैठक के दौरान सिफारिश की गई। तदनुसार जो प्रस्ताव 2008 में रखा गया था, समिति द्वारा अंतिम रूप से अनुमोदित कर दिया गया । प्रस्ताव टैम्प के समक्ष दिसंबर, 2009 में रखा गया था तथा तभी से यह वहाँ लम्बित है ।</p> <p>10% की कटौती का विस्तृत व्यौरा मूल्यांकन की रिपोर्ट के अनुबंध-3 में दिया गया है जो कि 30 वर्षों की लीज के लिए आपौय रूप से प्राप्त किया गया है ।</p> <p>मूल्यांकक की रिपोर्ट के अनुबंध-3 में दर्शाए गए अनुसार 8% की दर के समर्थन में प्रक्रिया केओपीटी द्वारा प्रस्तुत लहाँ की गई है । तदनन्तर, हमारे अनुरोध पर एतने ने अपने दिनांक 5 अक्टूबर, 2010 के पत्र द्वारा गणना प्रस्तुत की है जो कि 30 वर्षों के पट्टे के मामले में संपूर्ण भूमि मूल्यांकन की 90% धर्साली दर्शाता है ताकि इसके इस दावे का समर्थन हो कि 30 वर्षों हेतु भूमि का पट्टा 90% उत्पन्न करता है तथा इस प्रकार 10%(100%-90%) छूट की अनुमति का कारण यही है ।</p> <p>केओपीटी का कथन है कि वैल्युअर के अनुसार, उन्होंने इन दो स्थानों का दर प्राप्त किया है तथा प्रति सत्यापित किया गया है जिससे वही परिणाम दर्शाया और इसीलिए परामर्शदाता द्वारा औसत लिया गया ।</p>

	<p>पर केडीएस और एचडीसी पर भूमि मूल्य के उद्देश्य हेतु आधारित है यथा, फालता और हल्दिया विकास प्राप्तिकरण (एचडीसी), । इस संदर्भ में केओपीटी को पुष्टिकरण है कि इन दोनों स्थानों पर आयासीय और औद्योगिक भूमिका मूल्य मात्र ही पर्याप्त है जिसके आधार पर आयासीय और औद्योगिक क्षेत्र में भूमि के मूल्य में अन्तर को सामान्य रूप से व्यक्त किया जा सके ।</p>	
(iii)	<p>भूमि बाजार दर के निर्धारण के संदर्भ में कुछ मामले संविदा दर, पर आधारित तथा जो केओपीटी द्वारा निम्नलिखित प्रस्तुत/स्पष्ट/पुष्टि की जानी थी :-</p> <p>(क) केओपीटी पुष्टि करें कि क्या भूमि नीति मार्ग-निर्देश के खंड 5.3(1)(iii) में निर्धारणानुसार पतन भूमि का उच्चतम स्वीकार्य टैंडर मूल्य पर विचार किया गया है।</p>	<p>पुष्टि किया जाता है कि यह मूल्य जो किराया अनुसूची के निर्माण में विचार किया गया है, पततन भूमि के संबद्ध क्षेत्र हेतु उच्चतम स्वीकार्य टैंडर दर है जो भूमि नीति मार्ग-निर्देश के अनुसार अद्यतन है।</p>
	<p>(ख) केडीएस पर भूमि के मूल्यांकन में विचारणीय टैंडर दर अद्यतन टैंडर मूल्य बताया गया । केओपीटी आधार-कार्य करके स्पष्टीकरण दे जिसमें मूल नियिदा मूल्य प्रदर्शित करे तथा यह भी प्रदर्शित करे कि ये मूल्य किस प्रकार अद्यतन किए गए । ऐसा जान पड़ता है कि केओपीटी वर्ष 2008 के लिए 5.1% पर वृद्धि उपादान लागू करते हुए नियिदा मूल्य अद्यतन करने पर विचार किया है । यह उल्लेखनीय है कि फरवरी 2005 में केओपीटी हेतु लागू किए गए सरकार के भूमि नीति मार्ग-निर्देश के खंड 5.3(1)(iii) के अनुसार पतन भूमि के उच्चतम स्वीकार्य टैंडर में बढ़ोत्तरी का कोई प्रावधान नहीं है ।</p>	<p>पटटे किराया के संविदा शर्तों के आधार पर सभी पटटों पर वार्षिक बढ़ोत्तरी 5.1% की दर से है । जब पतन भूमि हेतु उच्चतर स्वीकार्य संविदा दर को एक विधि-तंत्र के रूप में लिया गया जिससे प्रस्तावित किराया अनुसूची हेतु किराए पर पहुँचा जा सके, तक संविदा दर जो पहले अर्थात् 2006 के पूर्व प्राप्त की गई थी, 5.1% की दर से अद्यतन किया गया । यदि यह वृद्धि नहीं की गई होती तो वर्तमान किराए की तुलना नहीं की जा सकती थी । चूंकि वर्तमान दीर्घावधिक पटटेदार जो पतन भूमि में 2008 से पूर्व आए वो 2006 के वर्द्धित किराए का भुगतान कर रहे हैं । तदनुसार यह आवश्यक महसूस किया गया कि 2008 के पूर्व की किसी भी संविदा दर को 5.1% की दर से अद्यतन किया जाना आवश्यक है और इसी प्रकार किया गया ।</p> <p>भूमि नीति मार्ग-निर्देश के खंड 5.3(1)(iii) में यह स्पष्ट उल्लेख है कि इस प्रकार के कार्य सम्पादन के लिए पतन भूमि का उच्चतम स्वीकार्य संविदा किराया । तात्कालिक मामले में, एक विशेष वर्ष 2008 पर तुलना करने के लिए जब तक संविदा में, 2008 के पूर्व, प्राप्त पूर्ववर्ती दर अद्यतन नहीं किया जाता है और 2008 के स्तर पर नहीं लाया जाता, तुलना को समान कार्य सम्पादन नहीं कहा जा सकता । तदनुसार 2008 हेतु अद्यतन संविदा दर प्राप्त करने के लिए पूर्ववर्ती वर्ष हेतु स्वीकार्य संविदा दर पर वार्षिक वृद्धि की गई ।</p>
(ग)	<p>केओपीटी द्वारा इस प्रकार प्राप्त</p>	<p>वर्ष 1996 के पूर्ववर्ती किराया अनुसूची में, संपदा से कुल राजस्व 3</p>

अद्यतन संविदा राशि को केडीएस के मामले में 1.32 गुणा बढ़ाया गया और एचडीसी के मामले में वर्ष 1999 में निर्धारित वर्तमान किराया दर अद्यतन किया गया। अद्यतन दर पुनः 1.10 गुणा बढ़ाया गया ताकि अपफ्रान्ट प्रिमियम भुगतान केओपीटी द्वारा पूर्व संग्रहित के घाटा के तत्व से पूरा हो सके।

यह एप्रोच भूमि नीति मार्ग निर्देश के मामले में प्रदर्शित नहीं होता।

विभिन्न अवयवों में कम्प्यूट किया गया यथा प्रिमियम (पट्टे के शुरुआत में 4 वर्षों के समतुल्य किराया जमा किया जाना), मासिक किराया और मासिक किराया पर 5.1% की दर से वार्षिक वृद्धि। तदनुसार, यदि उपरोक्त 3 अवयवों में से कोई एक, अन्य मादों पर इसके प्रभाव का विचार किए बिना, आगे कम किया जाता है, संपदा राजस्व उक्त अधिसूचना में की गई अपेक्षा से कम बस्ला/प्राप्त किया जाएगा। तदनुसार, उक्त 3 अवयवों के मुद्देश्वर पतन भूमि को पट्टे पर दिए जाने हेतु संविदा दी जा रही है ताकि संपदा किराए में कटौती नहीं होती हो। किर भी जब टैंडर सफल होता है और पट्टा भंजूर कर लिया जाता है, उन्हें पट्टे के करार की शर्तों का अनुपालन करना पड़ता है क्योंकि यह दो पार्टियों का करार होता है। तदनुसार, करार के तहत 5.1% वार्षिक वृद्धि में कमी (जो पूर्व संविदा करार के अनुसार है) की अनुमति नहीं है। प्रस्तावित किराया अनुसूची में, गैर वापसी योग्य, गैर समायोजित प्रिमियम प्राप्ति का यह प्रस्ताव छोड़ दिया गया है। चूंकि पतन भूमि की उच्चतम संविदा दर तुलना हेतु ली गई जिसमें प्रस्तावित किराया प्राप्ति हेतु अन्य प्रविधियों शामिल हैं, जब तक 4 वर्ष के किराया के समतुल्य प्रिमियम सफल टैंडरधारकों द्वारा नहीं दे दिया जाता, 15 वर्षों के पट्टे की अवधि को आबंटित कर दिया जाता है, अतः किराए के सत्य मूल्य पर नहीं पहुँचा जा सकता। केओपीटी ने गणना का नमूना दिया है जिसमें प्रिमियम का उठाया जाना और वार्षिक वृद्धि के 5.1% से 2% की दर में कटौती के सापेक्ष प्रिमियम प्राप्ति की निहित विधि, किराया और वार्षिक वृद्धि के @5.1% दर्शाता है। जहाँ तक 32% की वृद्धि के संदर्भ में अथवा 1.32 का फैक्टर, की बात है, इसका विस्तृत विवरण मेसर्स पीडब्ल्यूसी की रिपोर्ट के अनुलग्नक 5 पर दिया गया है, टैम्प को प्रस्तुत किए गए प्रस्ताव के साथ संलग्न था। चूंकि 1.10 का फैक्टर एचडीसी के टैंडर दर में मामले में लागू है, 1.0 फैक्टर लक पहुँचने हेतु विस्तृत विवरण मेसर्स पीडब्ल्यूसी की रिपोर्ट के अनुलग्नक खंड में दिया गया है।

(केओपीटी ने नमूने के रूप में गणना दी है, यह दर्शाने के लिए कि केडीएस की निहित पद्धति की अनुसार, कुल राजस्व, जो अपफ्रान्ट प्रिमियम के रूप में 1 वर्ग मी भूखंड पर 5.1% वृद्धि सहित किराया से प्राप्त होना है, रु. 30890.02 होगा, जबकि यदि प्रिमियम उठा दिया जाता है और वृद्धि 2% तक सीमित रखी जाती है तो कुल राजस्व रु.2075.10 की वसूली होगी।)

(IV)	ये प्राधिकारी अपने 23 अगस्त, 2006 के आदेश के तहत, अन्य के साथ-साथ, केओपीटी को हस्तिया पर केओपीटी के भूमि और यन के आबंटन के लिए किराया अनुसूची को संशोधित करने का निर्देश दिया और कोलकाता पर भूमि के आबंटन हेतु संबद्ध दरों का पैमाना का संशोधन	टैम्प का ध्यान भूमि नीति मार्ग निर्देशों के पैरा 5.3(1)(क) की ओर आकर्षित किया जाता है जहाँ यह स्वृप्त रूप से उल्लिखित है कि भूमि का एसओआर पतन न्यास के अध्यक्ष की अध्यक्षता वाली समिति द्वारा टैम्प को 'अनुमोदित किया जाएगा'। उक्त पैरा में, यह उल्लिखित है कि 'ऐसे एसओआर' में प्रतिवर्ष 2% की वृद्धि होगी। अतः, यह स्पष्ट है कि जब पतन न्यास के अध्यक्ष की अध्यक्षता वाली समिति द्वारा टैम्प को अनुमोदित एसओआर में 2% की वार्षिक वृद्धि पर विचार किया गया है। यह उल्लेखनीय है कि केडीएस में सरकार द्वारा अनुमोदित
------	--	--

सरकार द्वारा जारी भूमि नीति मार्ग-निर्देशों के साथ असंगति और अिन्नता होने पर किया जाए वर्ष 2004 के भूमि नीति मार्ग-निर्देश के खंड 5.3(1)(ग) के अनुसार दरों का पैमाना प्रतिवर्ष 2% तक तब तक वृद्धि होगी जब तक सक्षम प्राधिकारी (टैम्प) के अनुमोदन से इसका संशोधन नहीं हो जाता। इस प्रकार, केओपीटी के हल्दिया पर भूक्तन व भूमि आवंटन हेतु किराया अनुसूची और कोलकाता पर भूमि के आवंटन हेतु संबंद दरों का पैमाना संशोधन किया जाना है। इस पृष्ठ पट में मासिक किराया को अद्यतन कर वर्ष 2008 के मासिक किराया तक पहुँचने हेतु 5.1% के वृद्धि फैक्टर, केडीएस हेतु प्रयोज्य किया गया (भंदर्भ अनुलग्नक 6 (क)) और 5% एचडीसी के लिए (संदर्भ अनुलग्नक 9(क))

और 1996 में अधिसूचित पर्वतीयता किराया अनुसूची में 3 अवयव हैं; यथा प्रिमियम (4 वर्षों के किराया के समतुल्य) मासिक किराया, किराया अनुसूची में यथा वर्णिता और वार्षिक वृद्धि @5.1%। अतएव भूखंड से अर्जित होने वाला कुल राजस्व उक्त 3 अद्यतयों यथा प्रिमियम, किराया और बढ़ोतारी को जोड़कर प्राप्त होने वाली आय होगी। अन्य अद्यतयों पर पड़ने वाले प्रभाव को समायोजित किए बिना यदि इन तीनों में से किसी में परिवर्तन किया जाएगा तो पतन को हानि उठानी पड़ेगी क्योंकि वर्ष 1996 के गजट में अधिसूचित किराया अनुसूची की राशि से कम उगाही होगी।

में दिए स्पष्टीकरण हेतु टैक्ष का उद्देश्य 2% वृद्धि का होना चाहिए, यह उल्लेखनीय है कि उपरोक्त वर्णनानुसार यह भूमि नीति मार्ग-निर्देश की सही व्याख्या नहीं है, अन्य अद्यतयों मासिक किराया और प्रिमियम पर पड़ने वाले प्रभाव को देखे बिना और भी यदि वार्षिक वृद्धि 5.1% से घटकर 2% कर दी जाए, पतन को कर्डों रुपये की हानि होती। उपरोक्त के परिप्रेक्ष्य में अनुसूची के आयतन के संदर्भ में अंकों के संशोधन का कोई स्थान नहीं है।

ख	भवन और संरचनाओं का मूल्यांकन	
(i)	केओपीटी बताए/स्पष्ट करें कि केओपीटी के भवन और संरचनाओं का मूल्यांकन भूमि नीति मार्ग-निर्देशों के परिधि में कैसे करता है।	मंत्रालय द्वारा जारी भूमि नीति मार्ग-निर्देशों का उद्देश्य है पतन की संपदा जो किराए के रूप में राजस्व आय के लिए प्रयुक्त होती है, को अपनी हद में रखें। केडीएस में एक अच्छी संख्या में भवन है, जिनमें वेयरहाउस, गोदान, शेड इत्यादि शामिल हैं जो कस्टम बाटुपड़ क्षेत्र के बाहर एवं भीतर में दोनों हैं। ये गोदान, वेयरहाउस काफी अरसे से एकजीम यातायात और घरेलू आवंटन के लिए भी मुख्यतः भंडारण के उद्देश्य से व्यवहृत होते रहे हैं। लदनुसार, जबतक इन भवनों, वेयरहाउस, गोदान शेडों को किराए / लाइसेंस के लिए अधिसूचित नहीं किया जाता इनका किराया महापतन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 49(1)(सी)(डी) के प्रावधानों के परिप्रेक्ष्य में वसुला जाना संभव नहीं

		<p>होगा। चूंकि इन भवनों, वेयरहाउस, गोदाम, शेडों की संपदा में मुख्य आगीदारी है अतर्थव इनका एसओआर में शामिल होना नितांत आवश्यक है।</p>
(ii)	<p>केओपीटी पर भवन किराए की गणना हेतु इन के द्वारा दी गई नमूना गणना [अनुलग्नक-6(घ)] और [अनुलग्नक-9(घ)] में वर्तमान प्रतिस्थापन लागत निर्धारण हेतु निर्माण लागत केडीएस व एचडीसी हेतु क्रमशः रु.790/- प्रति वर्ग फीट और रु. 800/- प्रति वर्ग फीट आधार माना गया। पुनः इनके लागत में अन्य परियोजना व्यय को लेकर 10% वृद्धि हुई। केओपीटी द्वारा दस्तावेजी साक्ष्यों के साथ निर्माण लागत और अन्य परियोजना व्यय प्रस्तुत किया जाए।</p>	<p>केडीएस और एचडीसी दोनों के लिए मेसर्स पीडब्ल्यूसी द्वारा की गई पुष्टि के अनुसार कुरसी क्षेत्र दर सीपीडब्ल्यूडी अनुसूची में भंडारण भवन हेतु कुरसी क्षेत्र दर का निर्धारण नहीं है। तथापि और आवासीय भवन (आर वाहित निर्माण) हेतु कुरसी क्षेत्र दर निर्धारित है जो रु8250/- प्रति वर्ग मी. से रु.8715/- प्रति वर्ग मी. अथवा रु.766/- प्रति वर्ग फीट और रु.809/- प्रति वर्ग फीट के मध्य है। भौतिक सत्यापन के आधार पर, सीपीडब्ल्यूडी कुरसी क्षेत्र दर और वैल्युअर के विवेक के तहत एक और दर (रु.766/- + रु.809/-)2 प्रति वर्ग फीट जो रु.787.50 प्रति वर्ग फीट अथवा रु.790/- प्रति वर्ग फीट (राउण्डेड ऑफ) और दर व्यवहार में लाया गया है।</p> <p>एचडीसी के लिए सीपीडब्ल्यूडी अनुसूची में भंडारण भवन के लिए कोई विशिष्ट कुरसी क्षेत्र नहीं है। तथापि गैर आवासीय भवन यथा स्कूल (आरसीसी डाचागत संरचना) हेतु कुरसी क्षेत्र दर है जो रु.9150/- प्रति वर्ग फीट अथवा रु.850/- प्रति वर्ग फीट है। वैल्युअर के विवेक से दर में रु.50/- की कमी कर दर एचडीसी हेतु, रु.800/- प्रति वर्ग मी., वैल्युअर द्वारा प्रयुक्त किया गया।</p> <p>उपरोक्त दर में 10% तक की वृद्धि, पीडब्ल्यूसी के अनुसार निम्नलिखित है :-</p> <ul style="list-style-type: none"> 4% सेल्स टैक्स हेतु 4% निर्माण अवधि के दौरान व्याज और 2% परियोजना प्रबंधन व्यय
(iii)	<p>ना तो भूमि नीति मार्ग-निर्देश, 2004 (2005 में केओपीटी को दिया गया) और ना ही टैरिफ मार्ग-निर्देशों 2005, परिसंपत्तियों को वर्तमान मूल्य के पूनर्मूल्यांकन की अनुमति देता है। मात्र भूमि के संदर्भ में, पट्टा किराया पर आधारित बाजार मूल्य का निर्धारण किया जाना है। इस प्रकार से भवन और संरचना की लागत का अद्यतन वर्तमान मूल्य सरकारी मार्ग-निर्देशों के समरूप नहीं हो सकता।</p>	<p>केडीएस के अंतर्गत विभिन्न भवन परिसरों, वेयरहाउसों, गोदामों के किराए निर्धारित करते समय वर्तमान प्रतिस्थापन लागत झण मूल्यहास के सिद्धांत का अनुपालन किया जाता है। यह प्रयोग करने योग्य संरचनाओं के मूल्यांकन के लिए अनुपालन की जाने वाली प्रक्रियाओं में से एक है। चूंकि किराया अनुसूची में संशोधन का मूल उद्देश्य संपदा के वर्तमान बाजार मूल्य दर्शाना जब तक भवन के वर्तमान मूल्य पर नहीं पहुँच जाए वर्तमान बाजार दर प्राप्त नहीं किया जा सकता। भवन तभी खड़ा हो सकता है जबकि उसके तहत भूमि हो। ऐसी भूमि के लिए पट्टा किराया आधारित बाजार मूल्य का विचार किया जाता है। यह सौचना हास्यस्पद है, कि उक्त भू-खंड पर निर्मित भवन का मूल्यांकन पुरानी बुक-वैल्यू/अर्जन लागत के आधार पर किया जाएगा, चूंकि उक्त स्थिति में पतन घाटे में होगा क्योंकि भूमि नीति मार्ग-निर्देशों का मूल उद्देश्य भूमि व निर्मित परिसर दोनों से संपदा पर वर्तमान बाजार दर संयह करना है।</p>

(iv)	<p>पुनः नमूना गणना में केओपीटी ने भवन के वर्तमान प्रतिस्थापन लागत (सीआरसी) पर केडीएस के मामले में 50% और एचडीसी के मामले में 10% मूल्यहास, पर विचार किया ताकि भवन के मूल्यहास का पुनर्मूल्यांकन मूल्य प्राप्त किया जा सके। गणना में केओपीटी द्वारा विचार किए गए 50% और 10% मूल्यहास का आधार बताया जाना है।</p>	<p>केडीएस के लिए वैल्युअर के अनुसार, 50% मूल्यहास उनके भौतिक सत्यापन के दौरान प्राप्त के आधार पर विचार किया गया। केडीएस की संरचनाएं काफ़ी पुरानी हैं और जीवंतता खो चुकी हैं। केओपीटी द्वारा वैयरहाउसों के भलिभांति रख-रखाव के कारण वैल्युअर ने केडीएस भवनों की जीवंतता को और अतिरिक्त 40 वर्षों के लिए आकलित किया।</p> <p>भौतिक सत्यापन की प्राप्त उपलब्धियों से वैल्युअर द्वारा 10% मूल्यहास का विचार किया गया। एचडीसी की संरचना प्रायः नई है और अधिकांशतः 2000 के आसपास की है। वैल्युअर के अनुसार इन भवनों की जीवंतता और 72 वर्षों की हो सकती है जो कुल जीवंतता अवधि का लगभग 90% है।</p> <p>वैल्युअर के अनुसार, मूल्यांकन कोई निर्धारित विज्ञान नहीं है, बहुत से मामले में गणना व्याख्यात्मक है और व्यक्तिगत न्याय समझ पर निर्भर करती है। इस प्रकार यहाँ कोई अविवेचनात्मक एकक मूल्य नहीं है।</p>												
(v)	<p>केओपीटी का उस भूमि की मूल्य में 10% की वृद्धि का क्या तर्क है जिस पर भवन अवस्थित है, ये केडीएस और एचडीसी प्रत्येक में अवस्थित भवनों के सरकुलेशन क्षेत्रों के खाते हैं।</p>	<p>वैल्युअर के अनुसार, म्युनिसिपल कानून के अनुसार 15% भू-खंड खुला रखना अनिवार्य है। वर्तमान मामले में, केओपीटी की सम्पदा दृष्ट भू-खंड पर निर्मित है। अलएव भू-खंड का 10% सरकुलेशन एरिया के रूप में माना गया।</p>												
(vi)	<p>केडीएस और एचडीसी पर वैयरहाउस भवन से मासिक किराया प्राप्त करने हेतु अनुरक्षण व्यय को पूर करने के लिए 4% प्रतिवर्ष अतिरिक्त व्यय पर विचार किए जाने का आधार तर्कसंगत प्रस्तुत की जाए। पतन का रिपेयर और अनुरक्षण व्यय किराए की भवन और संरचना के संदर्भ में संपूर्णरूप से विगत 3 वर्षों का अद्योतित है।</p>	<p>मंत्रालय द्वारा जारी भूमि नीति मार्ग-निर्देशों 6% की दर से मूल्यांकन हेतु किराया प्राप्त करने पर विचार करता है। तथापि पतन की संरचनाओं और लाइसेंस पर दी गई संरचनाओं के मामले में यह उल्लेखनीय है कि ट्रांसपोर्ट ऑफ प्रापर्टी एक्ट के अनुच्छेद 49(1)(सी)(डी) की शर्तों के अनुसार सम्पदा के स्वामी का दायित्व है कि वह उसका अनुरक्षण करें। इन अनुरक्षण लागत के लिए यह आवश्यक है कि किराए में उपयुक्त तर्त्यों को शामिल किया जाए अन्यथा मूल्यांकन पतन राजस्व की बर्बादी होगी। इसे इष्टि में रखते हुए समिति न अनुरक्षण व्यय को पूरा करने के लिए वार्षिक अतिरिक्त 4% की वसूली का निर्णय लिया। इस प्रकार विगत तीन वर्षों 2007-08, 2008-09 व 2009-10 के लिए पतन संरचना का मरम्मती और अनुरक्षण व्यय निम्नलिखित है :-</p> <table border="1" data-bbox="579 1493 1264 1625"> <thead> <tr> <th>मद</th> <th>2007-08</th> <th>2008-09</th> <th>2009-10</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>राजस्व</td> <td>1,97,98,231.75</td> <td>1,35,86,831.25</td> <td>1,59,75,297.00</td> </tr> <tr> <td>व्यय (रु)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	मद	2007-08	2008-09	2009-10	राजस्व	1,97,98,231.75	1,35,86,831.25	1,59,75,297.00	व्यय (रु)			
मद	2007-08	2008-09	2009-10											
राजस्व	1,97,98,231.75	1,35,86,831.25	1,59,75,297.00											
व्यय (रु)														
iii)	<p>कोलकाता गोदी प्रणाली (केडीएस) से संबंधित बिन्दु</p>													
(क)	<p>शुभि का मूल्यांकन :</p>													
(i)	<p>एसआरओ से प्राप्त केडीएस के विभिन्न स्थानों में भूमि के मूल्यों को केओपीटी</p>	<p>वैल्युअर के अनुसार कुछ क्षेत्रों विशेषकर गोदी क्षेत्रों का एसआरओ द्वारा उपलब्ध नहीं था, क्योंकि विगत कुछ वर्षों के दौरान कोई विनियम</p>												

	<p>द्वारा दस्तावेजों में दिया गया है, केओपीटी ने गार्डनरीच रोड पर हेस्टिंग्स ब्रिज से टाइडल बेसिन और वाटगंज में भूमि का मूल्य प्रत्येक का रु.8.00 लाख प्रति कट्ठा दर्शाया है। तथापि अनुलग्नक-6(क) में प्रस्तावित पट्टा किराया निर्धारण की गणना दर्शाई गई है। उपरोक्त उल्लिखित क्षेत्रों के लिए पट्टा किराया के निर्धारण के लिए अद्यतन भूमि मूल्य पर केओपीटी ने विचार नहीं किया। इन भूमि के मामले में अद्यतन एसआरओ मूल्य पर विचार नहीं किए जाने का कारण दर्शाया जाना है।</p>
<p>(ii)</p>	<p>(क) अन्य क्षेत्रों के भू-खंड के प्रयोग हेतु प्रस्तावित किराये के निर्धारण के लिए केओपीटी ने कोई गणना प्रस्तुत नहीं की है यथा रायचक, हुगली प्लाइट, बालागढ़, जैलिंघम, गांगराचार, डायमंड हार्बर, खेजुरी, सिमरौली, दुर्गापुर, दक्षिण कालीचार, बहरमपुर, निर्वितपुर, पायराडांगा, सागर और फ्रेसरगंज। केओपीटी द्वारा आवश्यक गणना प्रस्तुत की जानी है।</p> <p>(ख) इसी प्रकार, चांदमारी घाट, हावड़ा स्टेशन क्षेत्र में मुख्य सड़क से इनकी दूरी को दृष्टि में रखे बिना इन भू-खंडों के दर निर्धारण हेतु गणना केओपीटी द्वारा प्रस्तुत की जानी है।</p>
<p>(य)</p>	<p><u>अद्यतन का मूल्यांकन</u></p>
<p>(i)</p>	<p>केओपीटी ने नमूला गणना प्रस्तुत की है [संदर्भ अनुलग्नक-6(घ)] जिसमें केओपीटी ने मालिक घाट के नजदीक स्ट्रैड रोड के भूमि मूल्य को आधार के रूप में माना है, जिसके अनुसार केयरली वेयरहाउस का किराया निर्धारित हो। यद्यपि अन्य अद्यतन अथवा वेयरहाउसों के किराया निर्धारण करने के लिए केओपीटी ने विवरण अनुलग्न-6 (ग) में दिया है। अनुलग्न-6(ग) गणना में विचार किए गए भूमि मूल्य का आधार न होने के दृष्टिगोचर नहीं हुआ। अतएव इन क्षेत्रों हेतु उपलब्ध ताजा टैंडर दर को उनके रिपोर्ट में किए गए उल्लेखानुसार (रिपोर्ट के पैरा 7 का अनुच्छेद 3.1 देखें) अद्यतन निम्नलिखित है।</p> <p>“इस प्रकार के विनिमय हेतु उच्चतम स्वीकार्य संविदा दर पर भी हमने विचार किया। संविदा दर 2008 के अनुसार 5.1% प्रतिवर्ष की दर से अद्यतन की गई और पुनः फैक्टर 1.32 से गुणित किया गया ताकि अधिकतम प्लाइट प्राप्त किया जा सके, चूंकि केओपीटी द्वारा भविष्यगत अपफ्रट प्रियमियम को हटा देने का निर्णय लिया जा चुका है।”</p> <p>(क) असर से पीडब्ल्यूसी द्वारा अवैधित गणना केओपीटी ने प्रस्तुत की है।</p> <p>(ख) क्षेत्र निरीक्षण के दौरान वैल्यूअर के अनुसार, भू-खंड को दो ग्रुप में चिह्नित नहीं किया जा सकता अर्थात् मुख्य सड़क से भूमि की स्थिति की दृष्टि से और मुख्य सड़क से भूमि की स्थिति को देखे बिना, अतएव उक्त 2 ग्रुप के लिए एकल दर दिया गया है।</p> <p>यैल्यूअर द्वारा दिए गए स्पष्टीकरण निम्नलिखित है:-</p> <p>“अनुलग्नक-6(ग) में विचार किए गए भूमि दर अनुलग्नक 6(घ) में उल्लिखित है जहाँ भूमि अवयवों हेतु अनुलग्नक -6(घ) का हवाला हमने दिया है। तथापि गणना इस प्रकार है :</p> <p>भूमि दर = रु.2500000/- प्रतिकट्ठा (2007 के अनुसार)</p> <p>भूमि दर = $1.02 \times \text{रु.}2500000/-$ प्रतिकट्ठा = रु.2550000/- प्रतिकट्ठा (2008 के अनुसार)</p> <p>अनुलग्न-3 में उल्लिखित 10% कटौती के पाशांत</p> <p>भूमि दर = $0.9 \times 2550000/-$ प्रति कट्ठा = रु.2295000 प्रति कट्ठा</p> <p>अनुलग्नक - 4 में उल्लेखानुसार 25% कटौती के पाशांत</p> <p>भूमि दर = $0.75 \times 2295000/-$ प्रति कट्ठा = रु.1721250/- प्रति कट्ठा अवयव</p> <p>भूमि दर = $(\text{रु.}(1721250/720)/10.764)$ प्रति वर्ग मी. =</p>

	कारण इसे सत्यापित नहीं किया जा सकता। अतएव गणना में विचार किए गए भूमि मूल्य का आधार केओपीटी द्वारा प्रस्तुत किया जाना है।	रु.(1721250/72010.764) प्रति वर्ग मी.
ii)	केओपीटी ने बताया है कि भवनों और व्यवहारिक सौंदर्य के वार्षिक किराए की गणना उसके बाजार मूल्य के 10% की दर पर तथा अतिरिक्त 4% अनुरक्षण हेतु गणना की जा रही है। इनके किराए में अनुरक्षण लागत केओपीटी द्वारा फैक्टर नहीं किया गया। तथापि केओपीटी द्वारा अनुरक्षण लागत को रूप में अतिरिक्त 4% बढ़ाए जाने के विचार को ग्रहण करने का आधार प्रस्तुत किया जाना है।	टैम्प द्वारा वांछित स्पष्टीकरण विस्तृत रूप से उपरोक्त ख (vi) में दिया गया है जिसे कृपया संदर्भित किया जा सकता है।
(iii)	अनुलग्नक-6(ग) के संदर्भ में (भवन और संरचनाओं का मूल्यांकन) केओपीटी को निम्नलिखित प्रस्तुत/स्पष्ट करना है: (क) सरकार द्वारा सितम्बर 1996 में निर्धारित मासिक किराया के 5.1% के बढ़ोत्तरी तत्व के साथ अद्यतन किया गया ताकि 2008 के स्तर को प्राप्त किया जा सके, को हमारे पूर्ववर्ती अव्यालोकनों के परिप्रेक्ष्य में समीक्षा की जा सकती है और वर्ष 2010 के अनुसार स्थिति को अद्यतन किया जा सकता है।	भूमि नीति मार्ग-निर्देशों के पैरा 5.3(1)(क) की ओर टैम्प का ध्यान आकर्षित किया जाता है जिसमें यह स्पष्ट उल्लिखित है कि भूमि का एसओआर अध्यक्ष, पत्तन न्यास की अध्यक्षता वाली समिति द्वारा टैम्प को 'अनुशंसित किया जाएगा'। उक्त पैरा में यह उल्लिखित है कि "यह एसओआर" 2% प्रतिवर्ष बढ़ेगा। तदनुसार, बिलकुल स्पष्ट है कि जब एसओआर अध्यक्ष, पत्तन न्यास की अध्यक्षता वाली समिति द्वारा टैम्प को अनुशंसित कि जाएगा, वार्षिक वृद्धि 2% पर विचार होगा। यहां उल्लेख करना प्रासंगिक है कि केडीएस में सरकार द्वारा पूर्व अनुमोदित किराया अनुसूची और 1996 में अधिसूचित, मैं 3 अवयव प्राप्त हुए यथा प्रिमियम (4 वर्षों के किराया के समतुल्य), किराया अनुसूची में उल्लिखित राशि के अनुसार मासिक किराया और 5.1% की दर से वार्षिक बढ़ोत्तरी अतएव, भू-खंड से अंजित किया जाने वाला कुल राजस्व तीनों अवयवों प्रिमियम, किराया व बढ़ोत्तरी से होने वाली आय का योगफल होगा। यदि उपरोक्त 3 अवयवों में से बिना अन्य को समायोजित करते हुए, किसी में परिवर्तन करने पर, पत्तन को घाटा होगा क्योंकि 1996 के गजट अधिसूचित किराया अनुसूची में दिए गए से कम वस्तुत्वी होगी। तदनुसार, जारी सभी संविदा में 5.1% की दर से किराया में वृद्धि की शर्त है। अतः सफल टैंडर जिन्हें पट्टा दिया गया है, वे 5.1% की दर से वृद्धि करने हेतु करार से वापित हैं। तथापि, इस 1996 की किराया अनुसूची में उल्लिखित दर (अंकों में) 5.1% प्रति वर्ष की दर से बढ़ता है, ताकि वर्तमान अद्यतन किराया अनुसूची तक पहुँचा जा सके जिसका कारण ऊपर वर्णित है। यदि इस प्रकार अद्यतन न किया जाता, तो केओपीटी के अपने संपदा किराए पर व्यापक राजस्व की हानि होगी। इस प्रकार 2006 में दिए गए स्पष्टीकरण हेतु, टैम्प का आशय, कि बढ़ोत्तरी 2% होनी चाहिए, उल्लेखनीय है कि उपरोक्त वर्णनानुसार यह भूमि मार्ग दिशा निर्देशों की सही व्याख्या नहीं है और इस प्रकार पत्तन की करोड़ों रुपए की

		हानि होती यदि वार्षिक बढ़ोतरी 5.1% से घटा कर 2% कर दी जाती, यदि मासिक किराया के प्रिमियम के दूसरे अवयव पर इसके प्रभाव को देखे बिना किया जाता। उपरोक्त परिप्रेक्ष्य में अनुसूची को अद्यतन करने के संबंध में अंक के संशोधन की कोई गुंजाइश नहीं है।
(ख)	सितंबर, 1996 से 5.1% प्रति वर्ष बढ़ोतरी तत्व लगाकर अद्यतन मासिक किराया की राशि साहेब बाजार गोदाम के संदर्भ में, जो अनुलग्नक-6(ग) में दर्शाई गई है, उच्चतर होना पाई गई, वनिस्पद भूमि और अवन के कुल मूल्य पर आधारित मासिक किराया गणना के और केओपीटी ने इसके प्रस्ताव के लिए उच्चतर मान पर विचार किया। तथापि, स्ट्रैप्ड बैंक रोड पर अवस्थित (द्वितीय व उपरी तल) गोदामों के मामले में, केओपीटी ने इसके प्रस्ताव के लिए उच्चतर मूल्य पर विचार नहीं किया, किंतु निम्न मूल्यों का प्रस्ताव दिया। इस भिन्न प्रस्ताव के कारणों को स्पष्ट किया जाना है।	बहुमंजिली गोदामों यथा स्ट्रैप्ड बैंक रोड के गोदाम के मामले में सम्पूर्ण भवन के कुल वर्तमान मूल्य के साथ संकुलेशन एविया सहित भूमि के मूल्य प्राप्त करने के लिए प्रणाली ग्रहण की गई। इस प्रकार का मूल्यांकन संपूर्ण भवन हेतु 10% की दर से किराए प्राप्त करने के लिए प्रयुक्त हुआ। बहुमंजिली वेयरहाउस के मामले में, इस प्रकार का किराया सभी तल को ग्राउण्ड फ्लोर को अधिकतम वेटेज देते हुए पुनर्आवंटित किया गया, चूंकि अन्य तल के वनिस्पत ग्राउण्ड फ्लोर का उपयोग/मांग अधिक है क्योंकि वेयरहाउस में कोई कार्गी लिफ्ट नहीं है, जबकि सिंगल स्टोरिड गोदाम जैसे साहेब बाजार में किराए के पुनर्आवंटन का कोई प्रश्न ही नहीं उठता क्योंकि इसमें मात्र एक तल है।
(ग)	हाईड रोड गोदाम और कांटापुकुर शेड के लिए प्रस्तावित अद्यतन टैंडर मूल्य का विवरण अवैधित किया जाना है।	कांटापुकुर शेड और हाईड रोड गोदाम के लिए प्रस्तावित अद्यतन टैंडर मूल्य का विवरण अवैधित किया गया।
(घ)	‘अन्य संरचना’ हेतु प्रस्तावित मासिक किराया का आधार अवैधित किया जाए।	‘अन्य संरचना’ में अधिकतर प्रायः गोदी के अन्दर स्थित ट्रांसिट शेड में है। वर्तमान में इन शेडों को निर्यातकर्ता/आयातकर्ता को उनके माल के ट्रांसिट अंडारण हेतु लाइसेंस पर दिया जा रहा है। इन संरचनाओं के किराया निर्धारण हेतु संकुलेशन क्षेत्र सहित इन संरचनाओं के नीचे भूमि के मूल्य पर विचार किया गया। तत्पश्चात् गोदामों का वर्तमान प्रतिस्थापन लागत में मूल्यहास को घटाकर जोड़ा गया। उपरोक्त दोनों की राशि का 10% पर विचार करते हुए किराया निर्धारित किया गया।
(ग)	केडीएस हेतु किराया अनुसूची की शर्तें	
(i)	नोट-1(ख) में यथा प्रस्तावित अप्रक्रियम की गणना करते समय दर में 8% की कटौती पर विचार करने का आधार केओपीटी द्वारा स्पष्ट किया जाना है।	भूमि नीति मार्ग निदेशों के स्टीपुलेशन न. 5.3(1) का अनुसरण करते हुए दर में 8% की कटौती पर पहुँचा गया जिसमें कटौती दर 6% प्लस वास्तविक बढ़ोतरी के समतुल्य होगा, उल्लिखित है। चूंकि प्रस्तावित एसओआर में वार्षिक बढ़ोतरी 2% प्रस्तावित है, अतः कटौती दर 6% प्लस 2% का होना स्पष्ट है।
(ii)	प्रस्तावित नोट 12 के अनुसार केओपीटी ने सभी दीर्घावधिक पट्टे के	सिक्यूरिटी डिपाजिट प्राप्त करने का उद्देश्य भविष्य में पट्टेधारक द्वारा किराया में किसी छूट, पतन संपत्ति की क्षति, यदि कोई हो, अदायगी

	जरिए अविष्यगत भूमि आवंटन के मामले में, सिक्यूरिटी डिपानिट यस्लू के जाने का विचार किया । इस परिस्थिति में नोट 4(ii) में प्रस्तावानुसार पोस्ट डेटेड चेक/बैंक गारण्टी के रूप में वार्षिक किराए की अग्रिम की वस्तु का कारण स्पष्ट किया जाए ।	हेतु है, जबकि पोस्ट डेटेड चेक/बैंक गारण्टी प्राप्त करने का उद्देश्य किराए का नियमित प्रवाह को सुनिश्चित करना है, इस तथ्य के परिप्रेक्ष्य में कि चेक का डिजानर होना नेगोथिएशन इंस्ट्रमेंट एक्ट के संशोधन 138 के अनुसार अपराधिक कार्यवाही के पात्र होते हैं । तदनुसार, पट्टाधारक जिसने पोस्ट डेटेड चेक दिया है साधारणतः इसके डिजानर होने से डरेगा और अविष्य में किराए की वस्तु कुछ हद तक सुनिश्चित होता है ।
(iii)	केओपीटी ने नोट 4(iii) पर एक प्रावधान प्रस्तावित किया है जिसके अनुसार वर्तमान पट्टेधारक के पट्टा नवीकरण के मामले में पतन यह देखेगा कि क्या उसने वर्तमान शर्तों के अनुसार पट्टे की अवधि में सभी शर्तों का पालन किया है । यह वर्तमान पट्टा के नवीकरण का एक शर्त प्रतीत होता है और किराया अनुसूची में निर्धारणात हेतु संबद्ध नहीं है । केओपीटी यदि वर्तमान पट्टे के नवीकरण के लिए किराया अनुसूची में नोट शामिल करना चाहता है तो प्रस्तावित नोट को भूमि नीति दिशा-निर्देश के खंड 5.2.1.2 पर वर्तमान पट्टे के नवीकरण हेतु निर्धारित नियम के महेनजर संशोधित किया जाए ।	भूमि नीति मार्ग-निर्देश के खंड 5.2.1.2 (सी) में स्पष्ट उल्लिखित है कि पट्टे के मामले में जब कोई नवीकरण विकल्प नहीं होता पोर्ट अपने विवेक से कुछ शर्तों सहित वर्तमान पट्टेधारक को नये पट्टे के रूप में दे सकता है । इस प्रकार के विवेक का प्रयोग करने के लिए इसकी आवश्यकता महसूस होती है कि जिन पट्टेधारकों ने पिछले पट्टे की शर्तों का अनुपालन निष्ठापूर्वक किया है इस हेतु विचार किया जा सके । यह अन्यथा न होकर वर्तमान पट्टेधारक को फिर से पट्टा देने की प्रणाली में अनुसरण बनाए रखने की प्रक्रिया है । तदनुसार प्रस्तावित किराया अनुसूची के साथ संलग्नित नोट 4(iii) भूमि नीति मार्ग-निर्देश के बिल्कुल अनुरूप है ।
(iv)	प्रस्तावित नोट-5 के प्रावधान के पक्ष में केओपीटी द्वारा औचित्य बताया जाएगा कि यदि यह किराया/लाइसेंस किराया अनुसूची में निर्धारित दर से अधिक होगा तो वर्तमान पट्टेदार/लाइसेंसधारक द्वारा भुगतान किए जा रहे किराया/लाइसेंस फीस को जारी रखा जाए । यह स्पष्ट किया जाना है कि जब संशोधित दर कम है तो इस स्थिति में वर्तमान पट्टाधारक द्वारा मौजूदा दर की अनुमति का दिया जाना क्या डिफरेंसियल ट्रीटमेंट नहीं है ।	चूंकि प्रस्तावित किराया वर्ष 2008 के अंक के आधार पर नर्धारत हुआ है और वर्ष 2008 संशोधित किराया अनुसूची की अधिसूचना के मध्य सम्यान्तर हो या और इस प्रकार के मध्यवर्ती अवधि के दौरान यदि लीज़ टैंडर प्रक्रिया के मार्फत दी जाती है जिसमें प्राप्त किराया 2008 में प्रस्तावित किराया से अधिक है और टैम्प द्वारा अनुमोदित है तत्पश्चात् उस मामले में पतन के वित्तीय हित रक्षा के लिए नोट न. 5 में इस प्रकार का एक प्रावधान बनाया गया है । एसओआर के पूर्ववर्ती अधिसूचना के दौरान हमने इस प्रकार के विवाद को देखा । इस स्थिति का मुकाबला करने के लिए उक्त नोट 5 का प्रस्ताव दिया गया ।
(v)(क)	नोट 6 में किराया दर वर्तमान दीर्घावधि के क्षेत्र में संबद्ध क लीज के शर्तों द्वारा अधिशासित किया जाना प्रस्तावित है । अविष्यगत	भूमि नीति दिशा-निर्देश के निर्धारणानुसार एसओआर 5 वर्षों तक प्रभावी माना जाता है । पतन का वित्तीय हित की रक्षा हेतु नोट 7 पर उल्लिखित धारा सभी अविष्यगत आवंटन हेतु शामिल किया जाएगा ताकि हर पाँच वर्ष के बाद जब भी किराया अनुसूची अधिसूचित हो तो

	<p>दीर्घावधिक लोज में भी पत्तन के स्तर पर, इस प्रस्ताव के शामिल किए जाने के बदले नोट न. 7 में पृथक प्रावधान किया गया। ताकि प्रत्येक 5 वर्ष में किराया अनुसूची स्तर तक किराया दर बढ़ाए जाने हेतु पत्तन सक्षम हो सके, यदि अविष्यगत दीर्घावधिक लोज में किराया दर कम पाया जाए है, इसका स्पष्टीकरण दिया जाए।</p>
(xv)	<p>केओपीटी ने नोट-7 (II) पर एक प्रावधान का प्रस्ताव दिया है कि 11 माह के लाइसेंसों के क्षेत्र में 11 माह के बाद नवीन लाइसेंस के लिए लाइसेंस शुल्क 2% बढ़ा दिया जाएगा बशर्ते कि वह उस समय के प्रभावी किराया अनुसूची से कम न हो। यह स्पष्ट नहीं है कि बढ़ा हुआ लाइसेंस शुल्क कैसे भाड़ की अनुसूची में निर्धारित दर से कम होगा। लाइसेंस शुल्क का दर प्रयुक्त किराया अनुसूची में निर्धारित दर हो सकता है, जिसे प्रति वर्ष 2% की वृद्धि से अद्यतन किया जाता है, प्रस्तावित प्रावधान की पुनः समीक्ष किया जाए।</p>
(vi)	<p>केओपीटी द्वारा प्रस्तावित नोट 8 और 10 (I) और (II) जो रेल सेवायुक्त और सड़क से संलग्नित भूखंड पर अतिरिक्त 15% किराया निर्धारित किया गया है, संदर्भित किया जाना है। 15% अतिरिक्त किराया का आधार और तर्क प्रस्तुत किया जाए, उनके बाजार मूल्य और उक्त सुविधाओं की उपलब्धता को देखते हुए।</p> <p>किसी भूमि का मूल्यांकन कई कारकों पर निर्भर करता है, संयोजकता उसमें से एक है। यदि किसी की संयोजकता एकाधिक सड़क मार्ग है तो वह एक मार्ग वाले भू-खंड से अधिक मूल्यांक होता है। यह भूमि के मूल्यांकन का कार्डिनल सिद्धांत है। इसी प्रकार यदि भूमि पत्तन प्रदत्त रेल पथ के समीप है तो उन भू-खंडों पर अतिरिक्त प्रभार लोज भुगतान किया जाता है क्योंकि उनमें माल के गमनागमन हेतु संयोजकता प्राप्त होती है। फिर, सड़क हो या रेल पत्तन को उनकी आवश्यक संयोजकता सृजन व अनुरक्षण हेतु मुद्रा व्यय करनी होती है ताकि इन भू-खंडों को वांछित संयोजकता उपलब्ध कराई जा सके हैं। तदनुसार, उन भू-खंडों के किराया पर 15% प्रभार पारित किया जाता है जो या तो एकाधिक सड़क के पार्श्व में हो अथवा रेलवे संयोजकता प्राप्त हो ताकि आधारभूत अव संरचना हेतु व्यय का एकांश वसूला जा सके। यह उल्लेख करना उचित है कि सरकार द्वारा पूर्व अनुमोदित डा अनुसूची में एकाधिक सड़क और रेलवे संयोजकता के पूर्ववर्ती</p>

		भूखंडों के किराया द्वारा जाने का एक खंड निहित है ।
(vii)	नोट-9 में प्रस्तावित भूमि क्षेत्र से जल निकायों/जल क्षेत्र के लिए प्रयोज्य किराए की दर का 50% निर्धारित करने हेतु आधार प्रस्तुत करे।	इस प्रकार के नोट-9 का उद्देश्य है उस स्थिति का मुकाबला करना है जहां भूमि संयोजकत्व रखने वाली नदी पर जेटियों का निर्माण प्रस्तावित है । चौंकि नदी की सफाई व्यवस्था पतन का उत्तरदायित्व है, पतन हकदार है कि वह इस उद्देश्य के लिए प्रभार वसूल कर सके। तदनुसार समिति ने निर्णय लिया कि जल निकायों तथा जल क्षेत्रों के मामलों में संबंधित भूमि के अनुकूल 50% किराया प्रभारित किया जाएगा ।
(viii)	नगर-पालिका कर तथा सेवा-कर इस प्राधिकरण द्वारा निर्धारित नहीं किए गए हैं तथा वे संबंधित प्राधिकरणों द्वारा लगाए जाते हैं । अतः इस संबंध में प्रस्तावित नोट-11 का आवश्यक नहीं भी हो सकता है ।	चौंकि किराया अनुसूची सार्वजनिक दस्तावेज के रूप में अधिसूचित की जाएगी, यह कोलकाता पतन व्यास के सभी किराएदारों को उपलब्ध होगी । तदनुसार, यदि नगर-पालिका कर तथा सेवा-कर के मामले का उल्लेख न किया गया हो तो पट्टेदार की तरफ से इसे चुकाने में एतराज हो सकता है तथा अगर किराएदारों द्वारा नगर-पालिका कर तथा सेवा-कर प्रभारित करने को किराएदारों द्वारा चुनौती दी जाए तो भविष्य में कानूनी जटिलताएं पैदा हो सकती हैं । यह तदनुसार महसूस किया गया कि नोट सं 11 जारी रहना चाहिए ।
(ix)	भूमि नीति मार्ग-निर्देशों के खंड 5.2.1.1 (एच) में प्रमुख पतन से अपेक्षित है कि लौज की अवधि के लिए 5 वर्षों का किराया अथवा कुल लौज भाड़ा का 25% सुरक्षा राशि के रूप में रख ले । यह खंड करों का कोई उल्लेख नहीं करता तथा इस बात का भी कोई उल्लेख नहीं करता कि प्रतिभूति जमा जो भी कम हो, पर व्याज लगेगा या नहीं । इसके अतिरिक्त, 11 महीनों के लाइसेंस के संबंध में सुरक्षा जमा प्राप्त करने हेतु भूमि नीति मार्गदर्शी में कोई प्रावधान नहीं जान पड़ता । इस पुष्ट-पट में तथा प्रस्तावित नोट-12 के संदर्भ में निम्नलिखित बिंदुओं पर अपना औचित्य/ स्पष्टीकरण दें:	
(क)	भूमि नीति मार्ग-निर्देशों में निर्धारित परिमाण के बजाय लम्बी अवधि के पट्टे हेतु सुरक्षा जमा के रूप में निम्नतर राशि (1 वर्ष का किराया) संग्रहण के प्रस्ताव पर अपना औचित्य दें ।	(क) प्रस्तावित किराया अनुसूची तथा इससे सलग्न नोट में यह सिफारिश की गई है कि भविष्य में सभी लम्बी अवधि के पट्टे 30 वर्षों की अवधि के लिए होंगे । तदनुसार यदि किसी पट्टेदार को प्रतिभूति जमा के रूप में 5 वर्षों का किराया भुगतान करने को कहा जाए तो यह उन पर अतरक्त बोझ होगा जो उन्हें पतन भूमि के प्रति विकृष्ट करेगी । केडीएस की पूर्ववर्ती किराया अनुसूची में यह देखा गया है कि प्रतिभूति जमा के रूप में एक वर्ष का किराया निर्धारित किया गया है जो प्रस्तावित किया गया है कि संशोधित किराया अनुसूची में भी जारी रहे । यहां यह कहना प्रासंगिक होगा कि सुरक्षा

		जमा प्राप्त करने का उद्देश्य उस स्थिति का मुकाबला करना है जहाँ पट्टेदार किराया भुगतान न करने की ओर प्रवृत्त होता है, इन स्थितियों का मुकाबला उत्तर दिनांकित चेक/बैंक गारंटी प्राप्त करके किया गया जैसा कि नोट सं. 4(i) में अनुबद्ध किया गया है। उपर्युक्त के परिप्रेक्ष्य में, समिति द्वारा यह महसूस किया गया कि प्रतिभूति जमा 1 वर्ष के किराए के तथा टैक्स के बराबर है।
(ख)	केओपीटी को प्रतिभूति जमा पर टैक्स संग्रहण करने के योग्य बनाने वाले भूमि नीति मार्ग-निर्देशों के प्रावधानों के संदर्भ का उल्लेख करें।	(ख) व (ग) मंत्रालय द्वारा जारी भूमि नीति मार्ग-निर्देशों ने विस्तृत मार्गदर्शन प्रदान किए जिसके अंतर्गत पोर्ट सम्पदा पट्टे पर दी जा सकती है। पत्तन सम्पत्ति को पट्टे पर दिए जाने की प्रक्रिया में अद्यतिरिक्त मामले, यथा- सङ्क मूलभूत सुविधाएं, रेलवे मूलभूत सुविधाएं, भवन का रख-रखाव इत्यादि भूमि नीति मार्गदर्शी में विनिर्दिष्ट नहीं किया गया है। तथापि, ये विषय भूमि नीति की अपेक्षा कम महत्वपूर्ण नहीं हैं। बिना इस प्रकार की मूलभूत सुविधाओं के समर्थन के पोर्ट की जमीन को कोई लेने वाला नहीं होगा। इस प्रकार उस स्थिति का मुकाबला करने के लिए जहाँ पट्टेदार अविष्य में भुगतान नहीं करे या पत्तन की सम्पत्ति को नुकसान पहुँचाए, सुरक्षा जमा की गणना में किराए सहित नगर-पालिका कर योग किया जाना है। विषय। उन खर्चों का मुकाबला करने के लिए, यह आवश्यक है कि पत्तन के पास अपनी सुरक्षा-जमा होनी चाहिए। सुरक्षा जमा 'जमानती रूपये' की तरह है। देश में यह वर्तमान संस्कृति है कि कोई भी जमानती या सुरक्षा जमा कोरड़ व्याज नहीं देती। तदनुसार उसी प्रणाली का अनुकरण यहाँ किया जा रहा है।
(ग)	इसी प्रकार भूमि नीति मार्ग निर्देश के प्रावधान में संदर्भित	
	11 मासिक आधार पर भूमि के आबंटन के लिए गैर बयान वाली सुरक्षा जमा का संग्रहण जो कि 1 वर्ष के किराया एवं टैक्स के बराबर हो उम्हूत किया जाना चाहिए।	
(घ)	11 मासिक आधार पर ढाँचों का आबंटन करने के लिए छह महीनों की लाइसेंस फीस तथा टैक्स के बराबर गैर व्याज वाली सुरक्षा जमा प्राप्त करने के लिए प्रस्ताव का आधार प्रस्तुत किया जाए, इसके लिए भूमि नीति मार्गदर्शी में कोई संबंधित खंड हो तो उसका उद्धरण दें।	(घ) पूर्ववर्ती अनुसूची में यह पुरानी प्रक्रिया है जहाँ पत्तन के स्वामित्व वाले ढाँचे का लाइसेंसीकरण, 6 महीनों की लाइसेंस फीस के बराबर सुरक्षा जमा तथा प्राप्त किए गए टैक्स जो कि संशोधित किराया अनुसूची में जारी रखने की बात कही गई है।
(ix)	(क) भूमि नीति मार्गदर्शी में अनुबद्ध 5.2.1.3 के अनुसार पट्टे का अंतरण तथा भूमि की उप-किराएदारी वर्तमान तथा नए पट्टों के लिए प्रयोज्य है। ऐसा होने की वजह से, नोट 13(i) तथा 13(ii) में प्रस्तावित पट्टे के अंतरण में रोक लगाना तथा अविष्य की लम्बी अवधि के पट्टों की उप-किराएदारी का स्पष्टीकरण दिया जाए।	(क) नोट सं 12 का एक उद्देश्य है तथा नोट सं 13(i) तथा 13(ii) का उद्देश्य भूमि नीति मार्गदर्शी के अनुबद्धों की पुनरावृत्ति के अलावा दूसरा कुछ नहीं है तथा वर्तमान पट्टों के लिए भी भूमि नीति मार्गदर्शी के अनुसार उप-किराएदारी की मंजूरी दी गई है तथा तदनुसार ऐसे मामलों में अनुकरण की जाने वाली प्रक्रिया नोट सं. 13(iii) में दिए गए विवरण के अनुसार है।
	(ख) प्रस्तावित नोट सं. 13(iii) के संदर्भ में वर्तमान पट्टेदार को भूमि की	(ख) चौंक भूमि नीति मार्गदर्शी उप पट्टेदारी बनाने की वर्तमान पट्टों हेतु मंजूरी देता है, नोट सं. 13(iii) के ऐसे प्रावधानों को रखा गया है।

	<p>उप-किराएदारी की मंजूरी प्रस्तावित सम्बद्ध शर्त कि पट्टेदार को किराए की अनुसूची अथवा बाजार किराए जो भी अधिक हो से मेल करें किराया बढ़ाने हेतु सहमत होना चाहिए, भूमि नीति मार्गदर्शी में संबंधित प्रावधानों का उद्धरण यदि हो तो न्यायसंगत होगा । प्रस्तावित नोट में उल्लिखित 'बाजार किराए' के संदर्भ का भी स्पष्टीकरण किया जाए ऐसा करते समय भूमि नीति मार्गदर्शी में संबंधित प्रावधानों का उद्धरण यदि हो, का भी हवाला दिया जाए ।</p>	
(xi)	<p>प्रस्तावित नोट 16 के संदर्भ में, बंधक फीस की लेवी हेतु, यह नोट किया जाए कि इस प्राधिकरण ने अपने दिनांक 4 फरवरी, 2000 तथा 31 अगस्त, 2000 के आदेश सं. टैम्प/10/2000-जेनरल के द्वारा पाया कि इस प्राधिकरण को बंधक फीस/अंतरण फीस को अनुमोदित करने का अधिक्षेत्र नहीं है चूंकि मंजर पोर्ट ट्रस्ट एक्ट में विनिर्दिष्ट प्रावधान का अभाव है ।</p>	<p>मंत्रालय के आदेश उनके दिनांक 24.01.2006 के पत्र सं. पीटी-17011/55/87-पीटी के द्वारा नोट सं 16 के अंतर्गत बंधक फीस समाहित की गई है । इसी प्रकार अंतरण फीस भूमि नीति मार्गदर्शी के विनिर्दिष्ट अनुसार रखी गई है ।</p>
(xii)	<p>इस प्राधिकरण ने अपने दिनांक 10 अगस्त, 2004 के आदेश सं. टैम्प/41/2003-जेएनपीटी द्वारा फार्मूला निर्धारित किया है जो पाइप लाइनों के लिए वे लीब एरिया की गणना करता है । नोट सं 19 (i) का प्रस्तावित प्रावधान इस प्राधिकरण द्वारा निर्धारित फार्मूला के मुताबिक निर्धारित वे लीब लाइसेंस फीस संशोधित की जा सकती है ।</p>	<p>टैम्प के भानुसार फार्मूला पर कड़ाई से अमल करने हेतु जो कि लैंडिंग ऑफ पाइपलाइन की गणना हेतु बनाया गया है तथा उनके दिनांक 10 अगस्त, 2004 के आदेश सं. टैम्प/41/2003-जेएनपीटी के मुताबिक है जहाँ ऐसा बताया गया है कि वे लीब एरिया प्रभावित क्षेत्र का 50% विचारणीय है ।</p> <p>परिकल्पना यह है कि भूमि का एक मात्र स्वामित्व ऐसे प्राधिकरण को नहीं दिया गया है जो पाइपलाइन केबल इन्यादि बिछाए । इस संबंध में यह उल्लेख करना प्रासंगिक होगा कि पतन क्षेत्र को लाइसेंस की मंजूरी देते समय मंत्रालय के भूमि नीति मार्ग-निर्देशों इस बात की भी मांग करते हैं कि किसी भी लाइसेंस को क्षेत्र का एकमात्र अधिकार नहीं दिया जाएगा उनका उपयोग किया जाएगा और वह कब्जे में रहेगा वे लीब के मामले में भी, ऐसा कोई एकमात्र स्वामित्व नहीं दिया गया बल्कि ऐसे प्राधिकरणों को केबल उनके पाइपलाइनों के कब्जे हेतु भूमि के उपयोग हेतु दिया गया, अतः इससे लाइसेंसंग व्यवस्था की बहुत समानता है । उपर्युक्त तथ्यों के महेनजर तथा लाइसेंस के मामले में भी हम पूरा एसओआर का प्रभार ले रहे हैं । 50% फीस/लाइसेंस मंजूर करने की कोई गुजाइश नहीं है । तदनुसार यह</p>

		महसूस किया गया कि केडीएस हेतु प्रस्तावित अनुसूची से संलग्न नोट सं. 19 अपरिवर्तित रहेगा ।
	(x) प्रस्तावित नोट सं 19(ii) के मुताबिक केओपीटी जिन क्षेत्रों के लिए वे लीव प्रभार लगाने को इच्छुक हैं, वे हैं ओवरहेड कन्वेयर तथा हाईवोल्टेज ट्रांसमीशन लाइनों तथा टाबरों के मामले में यद्यपि ओवरहेड कन्वेयर हाईवोल्टेज ट्रांसमीशन लाइनों की सुयोजना में पतन भूमि का समावेश न नहीं भी हो सकता है, परन्तु ऐसे मामले हो सकते हैं जहाँ इस प्रकार के ओवरहेड ढाँचे/किसी अन्य ढाँचे के हाईटेंशन केबल कंस्ट्रक्शन उस भूमि के प्रतिदान को प्रभावित कर सकता है जो कि एलाइनमेंट में पड़ रही है तथा अनुप्रयोगी पड़ी रह सकती है । इस तरह की स्थिति का मुकाबला करने के लिए नोट सं 19(ii) प्रस्तावित किया गया है ।	
	(g) वर्तमान वे लीव लाइसेंसों के मामले में वे लीव प्रभारों को संशोधित करने हेतु केओपीटी ने नोट सं 19(ii) में प्रावधान प्रस्तावित किया है । यह नोट किया जाए कि यह प्राधिकरण वे लीव लाइसेंसों के प्रतिज्ञा-पत्र में दखलअंदाजी पसंद नहीं भी कर सकता जो कि केओपीटी द्वारा दिए जा चुके हैं ।	(g) सहमत तथा नोट किया ।
(xiii)	नोट सं 20 पर प्रस्तावित के परिमाण फीस के परिमाण का आधार जो कि पट्टेदार की मृत्यु के मामले में म्युटेशन करने हेतु अथवा न्यायालय आदेश के अनुवर्ती दिया जाना हो, प्रस्तुत किया जाए तथा प्रस्तावित फीस का औचित्य बताया जाए ।	म्युटेशन हेतु प्रभार जैसा कि नोट सं. 20 में प्रस्तावित किया गया है, वास्तव में पूर्ववर्ती अधिसूचित किराया अनुसूची से लिया गया है जहाँ रु. 1000/- की सीलिंग निर्धारित की गई है । चौंके पूर्ववर्ती किराया अनुसूची लगभग 13 वर्षों पहले की है, इसे बढ़ाकर रु. 10,000/- कर दिया गया । रु. 10,000/- के आंकड़े का वास्तव में कोई औचित्य नहीं है ।
(xiv)	कंटेनर फ्रेट स्टेशन्स (सीएफएस) तरल थोक भंडारण टैक्स के निर्माण तथा परिचालन के उद्देश्य से सी वर्तमान एवं भविष्य के आवंटित पट्टों के लिए निर्धारित (की जाने वाली) दरों पर केओपीटी ने नोट 2(i) तथा (ii) में छूट प्रस्तावित की है तथा उन पट्टेदारों हेतु घाट शुल्क दरों में छूट प्रस्तावित की है जो केडीएस हेतु कार्गो का उत्पादन करते हैं । इसे नोट किया जाए कि इस प्राधिकरण द्वारा नियम दरें सीलिंग स्तर पर हैं तथा केओपीटी अगर चाहे	यह सच है कि प्रस्तावित किराया अनुसूची (एसओआर) में निर्धारित दरें सीलिंग स्तर पर हैं । तथापि जब तक दरों के मान में छूट के विशिष्ट परिमाण का छलेखा नहीं कर दिया जाता, उच्चतर दरों पर छूट हेतु संबंधित लिमाशी से असंतोष हो सकता है जो संगठन के वितीय हित को बुरी तरह प्रभावित कर सकता है ।

	तो अपने वाणिज्यिक सुविधास्ता पर आधारित निम्नतर दरें प्रभारित कर सकता है।	
v	भूमि नीति नार्न निर्देश सीमा शुल्क वाले क्षेत्र के अंदर भूमि के आबंटन हेतु सुरक्षा जमा का संग्रहण निर्धारित नहीं करता। इस संदर्भ में 30 दिनों के किराए के बराबर सुरक्षा जमा के संग्रहण के प्रस्ताव का कारण ऐसा कि नोट सं.22 में उल्लेख है, औचित्य बताते हुए स्पष्टीकरण दिया जाय।	सीमा शुल्क वाले क्षेत्र के अंदर भूमि (यार्ड तथा शीड़ों) के आबंटन हेतु, सामान्यतया यह मासिक लाइसेंस अधिकतम 11 महीनों हेतु आधार पर दिया जाता है। ऐसे मामलों में सुरक्षा जमा रखने का उद्देश्य है, जहाजियाँ या एजेंट द्वारा माल के संचालन के समय पतन की सम्पत्ति को होने वाले किसी भी संभावित नुकसान का मुकाबला करना। चूंकि लाइसेंस मासिक आधार पर दिया जाता है, यह विवेकपूर्ण समझा गया कि पतन की सम्पत्ति को होने वाले किसी भी संभावित नुकसान का मुकाबला करने हेतु सुरक्षा जमा के रूप में एक महीने की लाइसेंस फीस ली जाय।
xvi	नोट-23 दुकानों, रिफ्रेशमेंट स्टालों, पेट्रोल पम्पों तथा वे ब्रिज को आबंटित भूमि हेतु बेसरेट के 3.5 गुणा किराए की उगाही के प्रस्ताव का औचित्य बताएं।	प्रस्तावित किराया अनुसूची का नोट सं. 23 वास्तव में पूर्ववर्ती किराया अनुसूची से लिया गया है जहाँ कि 3.5 गुणा की ऐसी बढ़ोत्तरी निर्धारित की गई है ताकि दुकानों, रिफ्रेशमेंट स्टालों, वेब्रिज (जन उपयोग)। इसका दूसरा कोई औचित्य नहीं है।
xvii	नोट-24 में प्रस्तावित आबंटनकारियाँ द्वारा विलंब से भुगतान पर व्याज की उगाही का प्रावधान मार्च 2005 के सीमा शुल्क नीति मार्गदर्शी के खंड 2.18.1 से 2.18.4 तक संशोधित किया जाय।	यह देखा गया कि टैम्प मार्च 2005 की सीमा शुल्क नीति मार्गदर्शी के खंड सं. 2.18.1 से 2.18.4 तक का हवाला दे रहा है ताकि आबंटनकारियाँ द्वारा विलंबित किराया भुगतान पर व्याज प्रभारित किया जा सके। इस बात पर ध्यान दिलाना प्रासंगिक होगा कि 15% की दर से प्रस्तावित किराया अनुसूची में यथा उल्लिखित व्याज जो कि पीएलआर/बैंक दर से अधिक इस लिहाज से है कि अगर कोई किराएदार समय पर भुगतान करने में चूक करें तो उसे पीएलआर/बैंक दर से कुछ अधिक भुगतान करना होगा जो कि और कुछ नहीं बल्कि 'जुर्माने' की सहमति होगी। जब तक कि ऐसा प्रावधान एसओआर में नहीं रख लिया जाता, तब तक किराएदारों/पट्टेदारों की किराया चुकाने में चूक करने की प्रवृत्ति बढ़ती जाएगी जो पतन के वित्तीय हित को गंभीररूप से प्रभावित करेगी। सीमा शुल्क नीति मार्गदर्शी बताते हैं कि एसबीआई जमा 2% के पीएलआर पर व्याज लगाया जाएगा। कार्यान्वयन करना बहुत कठिन है क्योंकि पट्टे लम्बी अवधि की संविदा हैं तथा ऐसी अवधि के दौरान पीएलआर
xviii	केओपीटी किराया अनुसूची के निचले भाग में प्रस्तुत फुट नोट में दिए गए प्रस्ताव का हवाला ले जो इस बात की मांग करता है कि वर्तमान पट्टों हेतु	नीयत नहीं भी रह सकता अगर कोई पट्टेदार विवेचनपूर्ण लम्बी अवधि तक चूकता रहता है तो परिणामस्वरूप उबाज संगणना ही हाथ आएगी। तथापि इस समय, एसबीआई का पीएलआर लगभग 13% है। उपर्युक्त के परिप्रेक्ष्य में, यह समझा गया कि 15% की दर से किराया अनुसूची में प्रस्तावित व्याज पूर्णतया समीचीन और सठीक है।
xix		वर्तमान पट्टे के मामले में जो कि 15 वर्षों की अवधि के लिए दिया गया है ताकि प्रीमियम के रूप में 4 वर्षों का किराया प्राप्त किया जा सके, वहाँ एक खंड है कि हर 5 वर्षों के बाद पतन के पास यह अधिकार सुरक्षित है कि यथा लागू किराया अनुसूची अगर अधिक हो

दरैं जिस चार वर्षों के किराए के समकक्ष प्रीमियम की वसूली पर 15 वर्षों का दीर्घावधि पट्टा भंजूर किया गया इसकी नयी अनुसूची से तुलना की जाएगी, ऐसा उनके आबंटन की तारीख के पाँच वर्षों बाद निर्धारित किराया 32% घटाते हुए किया जाएगा और तब तुलना की जाएगी ।

केओपीटी तथा संबंधित पट्टेदारों के बीच हुए वर्तमान पट्टा व्यवस्था के औचित्य के कुछ पहलू प्रस्तावित नोट में जान पड़ते हैं । प्रस्तावित प्रावधान को अनुमति देते हुए केओपीटी वर्तमान पट्टों का स्पष्टीकरण दे ।

तो, को पुनरीक्षण तथा पुनर्विधारण करे । चूंकि टैम्प को प्रस्तुत प्रस्तावित किराया अनुसूची में ऐसी पद्धति का अनुकरण किया गया है, ताकि पतन भूमि की उच्चतम संविदा दर से किराया नियत किया जा सके । उन मामलों में, जो उच्चतम संविदा दर प्राप्त की गई है उसे आगे 1.32 (अर्थात् 32% वृद्धि) के फैक्टर से आगे बढ़ाया गया है ताकि 15 वर्षों की अवधि तक समनुरूप विभाजित किया जा सके । पट्टेदार जिन्होंने इसप्रकार का प्रीमियम अदा कर दिया है उनपर दोहरा कर लगेगा अगर उनका किराया प्रस्तावित किराया अनुसूची के अनुसार संशोधित कर दिया जाता है जहां 32% वृद्धि पहले ही समाप्ति की जा चुकी है । इस प्रकार के दोहरे-कर के मामलों को दर-किनार करने के लिए, इस प्रकार का एक नोट प्रस्तावित किया गया है । तथापि एक टंकण संबंधी त्रुटि रह गई है – कथित कटौती 24% की दर से होगी अर्थात् कहना यह कि पाँच वर्षों के बाद वर्तमान पट्टेदारों के लिए वर्तमान पट्टा किराया के पुनरीक्षण तथा नियतीकरण के समय, 24% की छुट देते हुए प्रस्तावित किराया अनुसूची से तुलना की जाएगी । 24% की कटौती तक आने के लिए केओपीटी ने संगणना दी है ।

iv	हल्दिया गोदी परिसर (एचडीसी) से संबंधित बिन्दु		
(क)	भूमि का मूल्यांकन		
(i)	एचडीसी के औद्योगिक क्षेत्र पर भूमि के मूल्य की गणना हेतु केओपीटी द्वारा दी गई नमूना गणना में (अनुलग्नक-ए) केओपीटी ने औसत भूदर को प्राप्त किया है, जिसका आधार (पाँच मौजा की) भूमि कांजनचक, दुर्गांचक, दक्षिण वैशंबरीचक, हातीबेरिया और तेंतुबेरिया है । केओपीटी को पुष्टि करनी है कि इन क्षेत्रों का औसत मूल्य एचडीसी के संपूर्ण औद्योगिक क्षेत्र के भूखंड के मूल्य को सत्य प्रदर्शित करता है ।	भूमि नीति मार्ग निदेश (खंड 5.3.(i)) के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य विगत 3 वर्षों के दौरान पतन सामीप्य में दर्ज वास्तविक संबंध विनियम के औसत दर के आधार पर निर्धारित किया जा सकता है । मौजा जिनके दर पर विचार किया गया है हल्दिया के औद्योगिक क्षेत्र में केओपीटी भूमि के समीप स्थित है । अतएव परामर्शदाताओं द्वारा विचार किए गए विनियम भूमि नीति मार्ग-निदेशों के तहत आता है ।	
(ii)	अनुलग्नक 9(क) में दिए अनुसार एचडीसी के सभी क्षेत्रों हेतु प्रस्तावित मासिक किराया की दर एचडीसी के सभी क्षेत्रों में भूमि के बाजार मूल्य पर 6% वार्षिक वृद्धि के मुकाबले वर्ष दर वर्ष उच्चतर प्रयोज्य वृद्धि सहित दिसंबर 1999 में निहित दर के आधार से व्युर्पन्न है । उक्त बढ़ातरी के प्रस्ताव का कारण केओपीटी के वित्तीय हित की रक्षा करना बताया गया है । तथापि केओपीटी से अनुरोध	भूमि नीति मार्ग निदेशों का खंड 5.3(1)(क) अन्य के साथ-साथ निर्धारित करता है कि राज्य सरकार का रेडी-रेकानार, पतन सामीप्य इत्यादि में पंजीकृत विनियम इत्यादि जैसे तत्वों के अतिरिक्त निम्न दो मटों का समावेश :-	<ul style="list-style-type: none"> पतन के उद्देश्य से नियुक्त अनुमोदित वैलुअर द्वारा दर पर पहुँचना पतन द्वारा यथा चिह्नित कोई अन्य संबंधित कारक परामर्शदाता द्वारा पतन के सामीप्य स्थानों में पंजीकृत विनियम से किराया की गणना की गई । यह भूमि नीति मार्ग निदेशों के तहत आता है । किंतु बाद में, उन्होंने पाया कि वर्तमान वृद्धि युक्त किराया पतन के प्रमुख संबंधित कारक हैं,

	है कि यह स्पष्ट करें कि कैसे पत्तन द्वारा ग्रहण की गई प्रणाली भूमि का बाजार मूल्य और दर का निर्धारित अनुसूची के निर्धारण हेतु भूमि नीति दिशा निदेश में निर्धारित तत्त्वों का समावेश है ।	अतएव किराया के निर्धारण हेतु इस पर विचार किया गया था । यह भूमि नीति मार्ग निर्देशों के तहत भी आता है ।
(ख)	संरचनाओं का मूल्यांकन: केओपीटी द्वारा एचडीसी के औद्योगिक क्षेत्र में पक्की छतदार संरचना के मूल्य प्राप्त करने के लिए नमूना गणना दी गई है । यद्यपि केओपीटी द्वारा विवरण अनुलग्नक-9.ग में दिया गया है ताकि टावर, क्वार्ट्स, शॉपिंग सेंटर, टाउनशीप मार्केट, गुमटी आदि का किराया निर्धारित किया जा सके, यह उद्देश्य को पूरा नहीं करता क्योंकि ये क्षेत्र जहाँ ये टावर क्वार्ट्स, शॉपिंग सेंटर, टाउनशीप मार्केट, गुमटी अवस्थित हैं, स्पष्ट उल्लिखित नहीं हैं । अतएव केओपीटीसे अनुरोध है कि इन भूखंडों के मूल्य पर उनकी स्थिति के आधार पर विचार किया जाए और फिर उनके किराया दर पर पहुँचा जाए ।	टावर, क्वार्ट्स आवासीय क्षेत्र में अवस्थित है और इनके लिए भू खंड मूल्य आवासीय क्षेत्र में मूल्य का ग्रहण किया गया । शॉपिंग सेंटर, टाउनशीप मार्केट, गुमटी इत्यादि वाणिज्यिक क्षेत्र में अवस्थित हैं और इनके लिए वाणिज्यिक क्षेत्र का मूल्य ग्रहण किया गया ।
(ग)	एचडीसी पर भाड़ा के अन्य दरों की गणना	
	अनुलग्नक 9(ग) में दर्शाए गए कुछ टैरिफ मर्दों हेतु केओपीटी ने दरों का प्रस्ताव रखा जो स्तंभ 'गणित किराए' के तहत दर्शाया गया है, जिसका आधार अद्यतन दर से इस भाड़ा का अधिक होना है । यह स्पष्ट नहीं है कि कैसे 'गणित किराए' के तहत दिए गए अंक प्राप्त हुए । केओपीटी को प्रस्तावित दर के गणित का आधार तर्क संगत रूप से स्पष्ट करनी है ।	प्राप्त टैम्प द्वारा दिनांक 2 दिसंबर, 1999 को अधिसूचित अनुसूचित लाइसेंस शुल्क को बढ़ा कर परामर्श दाता द्वारा स्तंभ 'गणित किराए' प्राप्त किया गया यह 2.12.99 को अधिसूचित दर के बराबर प्रतिशतता में 21 मई 1992 को अधिसूचित दर से वृद्धि द्वारा प्राप्त हुआ । केओपीटी का गणना पत्र प्रस्तुत किया है ।
	एचडीसी की भाड़ा अनुसूची संबंधी शर्तें	
(i)	केडीएस और एचडीसी हेतु बहुत सी प्रस्तावित शर्त दोनों में उभय रूप से पायी जाती हैं । इस नोट के पूर्ववर्ती अंश में मांगी गई उभय शर्तों की	कोई टिप्पणी नहीं

	<p>अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण की पुनरावृति नहीं की गई है। तथापि वांछित सूचना देते समय केओपीटी द्वारा सभी संबद्ध सूचनाएं दी जानी थीं जो एचडीसी/केडीएस में समान रूप से संबंधित हैं। एचडीसी के लिए कतिपय विशेष शर्तों की अतिरिक्त सूचनाएं/स्पष्टीकरण निम्नलिखित पैराग्राफ में किए गए अनुरोध के अनुसार प्रस्तुत किया जाए।</p>	
(ii)	<p>अनुभाग 1.2(घ) पर प्रस्तावित क्वार्टरों/धर्मशालाओं के लिए लाइसेंस शुल्क की दरों को केओपीटी द्वारा संदर्भित किया जाना है। केओपीटी को स्पष्ट करना है कि क्या इस प्राधिकारी द्वारा निर्धारित किराया अनुसूची के आधार पर क्वार्टरों/धर्मशालाओं का लाइसेंस शुल्क निर्धारित किया जाना अपेक्षित है अथवा क्वार्टरों/धर्मशालाओं के लिए इन लाइसेंस शुल्क का निर्धारक स्वयं पतन न्यास द्वारा इस संदर्भ में भारत सरकार द्वारा जारी मार्ग निदेशों के आधार पर स्वयं द्वारा किया जाएगा।</p>	<p>अधिवर्षिता पर पतन कर्मचारियों की सेवा निवृति और सीधी भर्ती पर रोक के कारण केओपीटी क्वार्टरों की एक बड़ी संख्या रिक है जो अब आवश्यक नहीं है। केओपीटी द्वारा कर्मचारी हेतु पूर्वनिर्मित इन क्वार्टरों का उपयोग विभिन्न स्थानीय उद्योगों और हल्दिया पर अन्य स्थापनाओं को लाइसेंस पर देकर लाइसेंस शुल्क अर्जित किया जा रहा है। चूंकि लाइसेंस शुल्क बाहरी निकायों/व्यक्तियों से वसूली जा रही है जो महापतन न्यास अधिनियम की धारा 49 के तहत किया जाना है।</p>
(iii)	<p>इस नोट के पूर्ववर्ती भाग में दिए गए अवलोकन के परिप्रेक्ष्य में केओपीटी द्वारा किराया अनुसूची मसौदा की धारा 11.4 पर प्रस्तावित वे-लीव लाइसेंस के निर्धारण हेतु इसके प्रस्ताव की समीक्षा की जानी है।</p>	<p>टैम्प द्वारा सुझाए गए मॉडल स्वीकार्य नहीं है क्योंकि इससे वर्तमान दर में व्यापक गिरावट आएगी। सामान्य मार्ग निदेशों के अनुसार भी पाईप-लाइन के मध्य न्यूनतम दूरी रखी जानी है अतएव केवल वे-लीव लाइसेंस शुल्क पाइप लाइन की परिधि के आधार पर प्रभारित करते समय सही स्थिति प्रदर्शित नहीं करेगा। एचडीसी के कोई भी वे लीव लाइसेंसी ने अबतक एचडीसी पर प्रभारित वे लीव लाइसेंस पर आपत्ति नहीं की है।</p> <p>तदनुसार, यह कहा जाता है कि केओपीटी द्वारा प्रस्तावित वे-लीव लाइसेंस शुल्क पर एचडीसी की राजस्व स्थिति की इष्टि से विचार किया जाना चाहिए।</p>
iv)	<p>वास्तविक इलेक्ट्रीसीटी व जल प्रभार के नोट ए (iii)1(वी) पर प्रभारित 19.25% ओवरहेड उगाही के प्रस्ताव का तर्क केओपीटी द्वारा दिया जाना है।</p>	<p>हल्दिया पर केओपीटी द्वारा जल और इलेक्ट्रीसीटी राज्य सरकार के संबद्ध एजेंसी/विभाग से खरीदी जाती रही है। केओपीटी इन संसाधनों का उपयोग अपने लिए करता है तथा साथ ही हल्दिया में कुछ पट्टेदारों का भी मुहैया करता है। 19.25% ओवरहेड के मार्फत केओपीटी इन पर किए गए व्ययों की वसूली इसके द्वारा अपने पट्टेदार से करता है। प्रसंग वश एचडीसी द्वारा 19.25% की दर से ओवरहेड वसूली जाती है जो एचडीसी द्वारा किए गए विभिन्न डिपाजिट वर्क्स, अन्य संगठनों के मार्फत किए जाने के एवज में होता है उपरोक्त के</p>

(v)	<p>नोट बी(8) में प्रस्तावानुसार सुविधाओं के लाइसेंसिंग हेतु लाइसेंस शुल्क के रूप में दो माह के समतुल्य सिक्यूरिटी डिपाजिट वसुले जाने का प्रस्ताव रखा है। तथापि भूमि नीति मार्गनिदेश सुविधाओं के लाइसेंसिंग के मामले में सिक्यूरिटी डिपाजिट वसूले जाने का शर्त नहीं रखता। केओपीटी द्वारा प्रस्ताव टिप्पणी पर तर्क दिया जाना है।</p>	<p>परिप्रेक्ष्य में 19.25% की दर से ओवरहेड की वसूली प्रस्तावित है। टैप द्वारा यथा अनुमोदित, सुविधाओं के लाइसेंसिंग हेतु सिक्यूरिटी डिपाजिट, जैसा नोट(बी)(8) पर प्रस्तावित है, वर्तमान में एक माह लाइसेंस शुल्क के समतुल्य है। नोट(बी)(8) के तहत यथा आद्यादित लाइसेंस बहुत कम समय के लिए दिया जाता है। संबंधित लाइसेंस धारक से प्राप्य बकाया और क्षति के मामले में एसडी समायोजित की जाती है।</p>
	<p>सुविधाओं के लिए दिए गए लाइसेंस के हेतु भूमि मार्ग-निर्देशों में जमानत वसूल करने की कोई शर्त नहीं है। केओपीटी प्रस्तावित नोट के औचित्य पर अपने विचार प्रकट करें।</p>	<p>संबंधित लाइसेंसधारी से यदि कुछ देय बाकी हो तथा हर्जाना प्राप्य हो तो जमा जमानत-राशि से समायोजित किया जाता है। वर्तमान प्रस्ताव में केओपीटी उन लाइसेंसधारियों से जिन्हें बहुत कम अद्यथि के लिए लाइसेंस दिया जाएगा बाकी देय इत्यादि के बारे में अपने स्वार्थ की रक्षा के लिए जमानत की राशि दो महीने तक बढ़ाना चाहता है। अक्सर हमें ऐसे लाइसेंसधारियों से प्राप्य बकाया जमानत राशि से समायोजित करना पड़ता है।</p>
vi	<p>भूमि नीति मार्ग-निर्देशों की धारा 5.2.1.3(जी) की शर्त के अनुसार जमीन या रेल पट्टी पर अनधिकार प्रवेश या अवैध दखल करने पर सुविधाओं का अन्यायपूर्ण रूप में व्यवहार या दखल करने हेतु निर्धारित सामान्य लाइसेंस फीस का तीन गुना दण्ड स्वरूप देना पड़ेगा, इस परिप्रेक्ष्य में कोलकाता पत्तन को उनके द्वारा नोट बी (9) में प्रस्तावित सामान्य लाइसेंस फीस का दस गुना दण्डस्वरूप उगाही के औचित्य के समर्थन में अपने विचार पेश करने होंगे।</p>	<p>भूमि नीति मार्ग-निर्देशों की धारा 5.2.1.3(जी) की शर्त के अनुसार यदि पट्टाधारी संबद्ध पट्टे की अवधि समाप्त हो जाने पर जमीन पर दखल जारी रखती है तो उससे किराए का तीन गुना वसूल किया जाएगा। वर्तमान क्षेत्र में लाइसेंसधारी द्वारा उसको वास्तव में दी गई जमीन के अतिरिक्त जमीन पर अनधिकार प्रवेश करने पर केओपीटी दण्ड स्वरूप प्रभार उगाहना चाहता है। इसके अतिरिक्त मद संख्या बी (9) गोदी के भीतर अन्दरूनी क्षेत्र की जमीन के लाइसेंस से संबंधित है जो माल के भंडारण हेतु व्यवहृत होता है और जो बहुत ही कीमती जमीन है, जिसकी मांग बहुत ज्यादा है। अतः उक्त दण्ड-प्रभार के माध्यम से केओपीटी विभिन्न लाइसेंसधारियों द्वारा गोदी के अन्दरूनी क्षेत्र की बहुमूल्य जमीन में अतिरिक्त जमीन पर अनाधिकार दखल को रोकना चाहता है।</p>
vii	<p>एकल लाइसेंस धारी को न्यूनतम 1000 वर्ग मी. क्षेत्र का लाइसेंस निर्धारित करने का आधार प्रस्तुत करें।</p>	<p>गोदी के अन्दरूनी क्षेत्र में मुख्यतः सूखे थोक माल या अलग-अलग पेटियों में बंद थोक माल जैसे मशीनरीज़, बोरा बंद माल इत्यादि जो प्रत्येक पोत भार में काफी परिमाण में लाए जाते हैं के भंडारण हेतु कम अवधि के लिए जमीन लाइसेंस पर दिया जाता है। छोटे पैकेजों इत्यादि के लिए जो निःशुल्क समय के आधार पर गोदाम में रखा जाता है और जिन पर एमपीटी अधिनियम की धारा 48 के तहत दरों के पैमानों के अनुसार प्रभारित किया जाता है उनके लिए केओपीटी लाइसेंस या भूमि प्रदान नहीं करता। वर्तमान में गोदी के अन्दरूनी क्षेत्र के भीतर टीएमपी के</p>

		अनुमोदनानुसार लाइसेंस पर न्यूनतम 2000 वर्ग मीटर के ओपीटी द्वारा अनुमति दी जाती है। परन्तु पार्सेल भार में गिरावट तथा बार्जेस द्वारा थोक माल का अधिक परिमाण में प्रचालन होने के कारण केओपीटी ने न्यूनतम लाइसेंस प्रदत्त क्षेत्र को 2000 वर्ग मी. से कम करके 1000 वर्ग मी. करने का प्रस्ताव दिया है।
viii	नोट(15) के पाठ से ऐसा प्रतीत होता है कि यह केओपीटी को समय-समय पर अतिरिक्त निबंधन और शर्ते निर्धारित करने की क्षमता देता है। इस प्रकार शर्तों के आरोपण की क्षमता इस प्राधिकरण में न्यूनतम प्रशुल्क निर्धारण तथा उसके नियंत्रण हेतु शर्तों को निर्धारित करने की सांघर्षिक क्षमता को पतन न्यास को प्रत्यापित करने के तुल्य है, जिसके लिए यह प्राधिकरण इच्छुक नहीं हो सकती यदि पतन किसी भी शर्त को योग करना या संशोधित करना चाहता है तो जब ऐसा करना जरूरी हो केओपीटी समुचित प्रस्ताव इस प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत कर सकता है।	उक्त नोट का प्रस्ताव केवल गोदी के अंदरूनी क्षेत्र के भीतर माल के भंडारण हेतु जमीन का लाइसेंस प्रदान करने के लिए किया गया है इस प्रकार का भंडारण विभिन्न प्रचालन-विषयों से संबंधित होते हैं और जिन्हें कभी-कभी एसओआर द्वारा निर्धारित लाइसेंस के शर्तों के साथ उल्लेख करना पड़ता है। ताकि पतन प्रचालन संबंधी विषयों को लाइसेंस प्रदान करते समय शामिल कर सके इसलिए नोट-15 में उक्त प्रावधान को रखने का प्रस्ताव दिया गया है। प्रसंगवश, दिसंबर, 1999 में टीएमपी द्वारा अनुमोदित किराया-अनुसूची में भी इसी प्रकार का नोट पहले से ही वियमान है।

8.1 कोलकाता में केओपीटी के परिसर में दिनांक 25 अगस्त, 2010 को संदर्भित मामले की संयुक्त सुनवाई की गई। केओपीटी ने अपने प्रस्ताव पर एक पाय प्वर्मेंट प्रस्तुति पेश की संयुक्त सुनवाई में केओपीटी तथा संबद्ध प्रयोक्ताओं/ संस्थाओं निकाओं ने अपना-अपना तर्क पेश किया।

8.2 कुछ प्रयोक्ता संस्थानों ने सम्मिलित सुनवाई के दौरान तथा सम्मिलित सुनवाई के बाद अपने अतिरिक्त लिखित विचार प्रस्तुत किए। प्रयोक्ता संस्थानों से प्राप्त टिप्पणियों को प्रतिक्रिया स्वरूप केओपीटी को अग्रेषित कर दिया गया। प्रयोक्ता संस्थानों के विचारों पर केओपीटी ने अपना मत प्रस्तुत किया है।

8.3 दिनांक 25 अगस्त, 2010 को सम्मिलित सुनवाई में केओपीटी अपने प्रस्ताव को आवश्यक होने पर संशोधित/अद्यतन करने तथा प्रस्तुत करने के लिए सहमत हुए। तदनुसार केओपीटी ने दिनांक 20 सितंबर, 2010 को प्राधिकरण के कार्यालय में अपने प्रस्ताव को प्रस्तुत किया। प्रस्तुति के पश्चात इसी क्रम में केओपीटी ने अपने पत्र दिनांक 5 अक्टूबर, 2010 के द्वारा लिखित विचार पेश किया जिसका सारांश इस प्रकार है :

- पतन ने इस बात की संपुष्टि की कि एचडीसी में किराए का संशोधन भी उसी प्रकार भूमि नीति निर्देशों के अनुसार किया गया है जैसा कि केडीएस के लिए किया गया है।
- केओपीटी ने केडीएस व एचडीसी के संपदा संबंधी कार्यकलापों पर लागत विवरण प्रस्तुत किया है।

iii) वर्तमान पट्टेदारों के लिए जिनका पट्टा समाप्त हो चुका है नए पट्टे के लिए किराए की अनुसूची लागू होने के संबंध में केडीएस के लिए किराए की अनुसूची के साथ संलग्न नोट के नोट संख्या 4(ii) में एक विशेष प्रावधान रखा गया है, जो भूमि नीति निर्देशों की धारा सं. 5.2.1.2(सी) के अनुसार है। भूमि नीति निर्देशों के उक्त धारा में यह स्पष्ट रूप से अनुबंधित है कि पट्टे का किराया यथा विधि अद्यतन किराए की अनुसूची (एसओआर) या बाजार मूल्य, जो भी लागू हो, से कम नहीं होनी चाहिए। परन्तु 11 महीना अवधि के लाइसेंसों के क्षेत्र में, 11 महीने समाप्त होने पर नए लाइसेंस देने के संबंध में नोट 7(ii) में यह प्रस्ताव दिया गया है कि नए लाइसेंस के लिए पिछले लाइसेंस फी को 2% की दर से बढ़ा दिया जाएगा परन्तु वह किराये की अनुसूची से कम नहीं होगी। पतन के वित्तीय स्वार्थ की रक्षा हेतु यह प्रस्ताव दिया गया था।

iv) भूमि नीति दिशानिर्देश का खंड सं. 5.2.2.1(एच) निर्धारित करता है कि पतन भू-खंडों को मात्र अपक्रंट आधार पर ही पट्टा दे सकता है। तथापि, भूमि नीति में यह प्रबंध किया गया है कि यदि यह संभव न हो तो पट्टे को वार्षिक पट्टा भाड़ा आधार पर दिया जा सकता है। भूमि नीति के उपरोक्त प्रवधान को ध्यान में रखते हुए यह प्रस्तावित (केडीएस के साथ-साथ एचडीसी हेतु प्रस्तावित भाड़ा अनुसूची से संलग्नित नोट सं. 1(ख) में) है कि अपक्रंट के रूप में संपूर्ण पट्टा भाड़ा प्राप्त करने पर यदि पतन भूमि को पट्टे पर देने में सक्षम होता है तो पट्टा किराए का एनपीवी की गणना 8% दर की छुट प्राप्त कर की जाएगी। तथापि, पट्टेधारक को यह विकल्प दी जाएगी कि वह अपक्रंट आधार अथवा वार्षिक पट्टा भाड़ा आधार पर आवंटन का चयन कर सके। यह महसूस किया जाता है कि यदि पट्टाधारक मात्र अपक्रंट आधार पर ही, पट्टा लेने का आग्रही है तो इस टैंडर में सीमित क्लाऊज के रूप में मानी जा सकती है और बहुत से व्यक्ति बिना दखल प्राप्त किए अपक्रंट भुगतान के रूप में संपूर्ण पट्टा भाड़ा का भुगतान करना नहीं चाहते।

v) अनुसूची में संलग्नित नोट का नोट सं. 5 पतन के वित्तीय हित की रक्षा हेतु विनिर्मित है। यहाँ कुछ मामले हो सकते हैं जहाँ वर्तमान लाइसेंस प्रस्तावित दरों के पैमाने से अधिक लाइसेंस शुल्क भुगतान करते हुए पाए जा सकते हैं इस तथ्य के परिप्रेक्ष्य में दरों के पैमाना जो प्रस्तावित है 2008 में निहित दर पर आधारित है और कुछ लाइसेंस धारक जिनका चयन टैंडर प्रक्रिया द्वारा 2008 के बाद हुआ है। पतन के वित्तीय हित की रक्षा के लिए इस प्रकार का क्लाऊज नोट सं. 5 पर दिया गया है।

vi) गाँड़नरीच और वाटगंज क्षेत्र के भूमि के संदर्भ में प्रतिकट्ठा भूमि हेतु रु.8 लाख मूल्य के विशेष विनियम पर विचार न करने का कारण जैसा कि मेसर्स पीडब्ल्यूसी से प्राप्त एसआरओ से उपलब्ध है, अद्योतितित है:-

वाटगंज और गार्डनरीच हैस्टिंग्स ब्रीज से टाइडल बेसिन तक, गोदी क्षेत्र के नजदीक याले क्षेत्र की भूमि का उपयोग मुख्यतः वाणिज्यिक प्रकृति का होता है। इन क्षेत्रों की अधिकतर भूमि केओपीटी के स्वामित्व वाला है। इस क्षेत्र में विनिमय काफी विरल है। एक और एक मात्र प्राप्त दर रु. 8 लाख प्रति कट्ठा अत्यंत उच्च अंक दर्शाता है विशेष भू-खंड की कुछ उपयोगिता के कारण विनिमय की दर उच्चतर होती है यह महसूस किया जाता है कि रु. 8 लाख प्रति कट्ठा का दर इसी तथ्य के अनुसार निर्देशित है।

अतः किसी विशेष भू-खण्ड के उच्च मूल्य के लेन देन को आधार मान कर विस्तृत भू-खण्ड का मूल्य विवेचित करना अनुचित होगा। दूसरी ओर टैंडर रेट (निविदा दर) जो दरों के अनुसूची निर्धारण हेतु विवेचित होता है, वह अधिक प्रामाणिक है क्योंकि वह इच्छुक पदटेदार के स्वैच्छिक दर-प्रस्ताव को प्रतिविम्बित करता है। यह इस विषय हेतु विनिर्दिष्ट मार्ग-निर्देश का भी पालन करता है।

Vii यथा वाछित, मेसर्स पीडब्ल्यूसी ने अपने तर्क, कि 30 वर्ष के लिए भूमि पट्टे पर देने से उसके मूल्य का 90% प्राप्त हो जाता है और 10% (100-90) छूट देने का यही कारण है, इसके समर्थन में मेसर्स पीडब्ल्यूसी ने अपेक्षित परिकलन तथा कागजात अव्यैतित किए हैं जो प्रदर्शित करते हैं कि 30 वर्ष के लिए पट्टे के क्षेत्र में जमीन के पूरे मूल्य का 90% वसूल हुआ है।

Viii मेसर्स पीडब्ल्यूसी ने एसआरओ से प्राप्त भूमि मूल्य के बारे में जो मि का बैंच-मार्क मूल्य है और जिस भूमि में दो सड़कों का संयोजन तथा रेल संयोजन नहीं है, के बारे में भी अपने विचार प्रस्तुत किए हैं। पीडब्ल्यूसी का कहना है कि सब रजिस्ट्री कार्यालय (एस.आर.ओ) द्वारा किसी इलाके की जमीन का निर्धारित दर उसका बैंच मार्क मूल्य है। उस इलाके के किसी भू-खण्ड का वास्तविक विक्रय मूल्य (इच्छुक विक्रेता तथा इच्छुक क्रेता) के बीच हुए इकरारनामे के अनुसार होता है जो इस मूल्य से अधिक या कम हो सकता है तथा जो भू-खण्ड की स्थिति की सुविधाओं तथा असुविधाओं और उपयोगिता पर निर्भर करता है। अतः परिकलन में उल्लिखित एसआरओ दर केवल खाली जमीन का वास्तविक विक्रय मूल्य है।

ix भवनों का वर्तमान मूल्य निर्धारित करने के लिए केओपीटी ने जो तर्क रखा है यथा भवनों के वर्तमान प्रतिस्थापन की लागत से मूल्यहास को घटाना – इस संबंध में दिनांक 20.09.2010 के प्रस्तुतीकरण के दौरान पहले ही विस्तृत रूप से कहा गया है।

x जहां तक टीएएमपी के कथन का प्रश्न है कि 2005 में भूमि नीति जारी होने के बाद 1996 में पूर्व निर्धारित दर अनुसूची पर 5.1% की दर से वार्षिक वृद्धि प्रभारित नहीं की जा सकती – इस बारे में यह उल्लेखनीय है कि आईडब्ल्यूआई को पट्टे प्रदान करते समय मरड, 2007 में पोत परिवहन मंत्रालय ने एसआरओ के आधार पर किराये का अनुमोदन किया, इसके अतिरिक्त वार्षिक 5.1% की दर से वृद्धि भी अनुमोदित की। उन पट्टेधारियों से जो वाणिज्यिक कारोबार करते हैं 4 वर्ष का किराया सलामी के तौर पर लिए जाने के बारे में मंत्रालय का मत भी स्पष्ट है और वह इस विषय पर केओपीटी के विचारों का समर्थन करता है।

8.4 दिनांक 20 सितंबर, 2010 के प्रस्तुतिकरण के दौरान केओपीटी ने केडीएस के प्रस्तावित किराए की अनुसूची में 'धोबी तलाव कंटेनर पार्क' हेतु किराया निर्धारण के लिए एक नया मद अन्तर्विष्ट करना चाहा। तदनुसार केओपीटी ने अपने पत्र दिनांक 4 अक्टूबर, 2010 के द्वारा केडीएस के प्रस्तावित किराए की अनुसूची में एक नरू प्रविष्टि 28(एफ) को शामिल करने का प्रस्ताव पेश किया। अपने पत्र में केओपीटी ने जिन बिन्दुओं पर जोर दिया उनका सारांश निम्न प्रकार है :

- (i) धोबी तालाब कंटेनर पार्क (डीसीपी) एन.एस. गोदी के निकट स्थित है तथा नब्बे की दशक के आरंभ से केडीएस में प्रचलित खाली कंटेनरों के गोदाम तथा उनके मरम्मत के लिए विशेष रूप से व्यवहृत होता आ रहा है, परन्तु केडीएस के अधिसूचित किराये की अनुसूची में धोबी तलाव कंटेनर पार्क के नाम से कोई प्रविष्टि न थी टीएमपी को प्रस्ताव प्रस्तुत करते समय सदा से यह मद छूटता रहा, अब यह मूल नजर में आई है, अतः केडीएस की किराया-अनुसूची में धोबी-तलाव कंटेनर पार्क के नाम से प्रविष्टि करना आवश्यक है। धोबी तलाव कंटेनर पार्क के अंतर्गत लाइसेंस आधार पर भू-खण्ड दिए जाते हैं।
- (ii) धोबी तालाब कंटेनर पार्क के लिए संशोधित किराया निर्धारण हेतु वही प्रक्रिया अपनारूप गर्झ है जो केडीएस के अन्य क्षेत्रों के लिए अपनाई गई। चंकि इस इलाके के लिए कोरूप पूर्व-अधिसूचित किराया नहीं था इसलिए निकटवर्ती इलाकों के जमीन की बिक्री के यास्तव मूल्य जो कि एसआरओ से प्राप्त किया गया तथा उस इलाके के लिए हाल के उच्चतम संविदा दर प्राप्त करके उनके आधार पर तुलना की गई।

8.5 केओपीटी ने धोबी तालाब कंटेनर पार्क के लिए किराया –निर्धारण संबंधी प्रस्ताव उस इलाके के सभी वर्तमान लाइसेंसधारियों को इस अनुरोध के साथ अग्रेषित किया कि वे इस पर अपने विचार इस प्राधिकरण को अग्रेषित करें। प्रयोक्ताओं द्वारा दिए गए वक्तव्यों पर केओपीटी ने अपना सामूहिक वक्तव्य दिनांक 29 नवंबर, 2010 के पत्र द्वारा प्रस्तुत किया।

9 दिनांक 20 सितंबर, 2010 को केओपीटी द्वारा प्रस्तुतीकरण के दौरान पतन से अनुरोध किया गया कि केओपीटी की विभिन्न इमारतों के अवलिखित मूल्य प्रस्तुत करें। केओपीटी ने 31 मार्च, 2010 के अनुसार केडीएस की इमारतों का डब्ल्यूडीवी अवलिखित मूल्य पेश किया, परन्तु केडीएस की प्रत्येक इमारत को केडीएस की किराया-अनुसूची में निर्धारित दर के प्रशुल्क मद से संयोजित नहीं किया गया। इसके अतिरिक्त केओपीटी ते एचडीसी की इमारतों का अवलिखित मूल्य (डब्ल्यूडीवी) नहीं प्रस्तुत किया।

10 इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्य विवरण इस प्राधिकरण के अभिलेखों में उपलब्ध हैं। प्राप्त वक्तव्यों तथा संबद्ध पक्ष की ओर से की गई बहस का उद्धरण संबद्ध पक्षों को पृथक रूप से भेजा जाएगा। ये विवरण हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध कराया जाएगा।

11. इस प्रकरण पर कार्रवाई के दौरान संग्रहित सूचना की समग्रता के संदर्भ से निम्नलिखित स्थिति उभरती है :-

(i) केडीएस और एचडीसी के तहत अपनी संपदाओं के लिए किराए की लेवी के लिए केओपीटी के पास अलग किराया अनुसूची है। एचडीसी के लिए इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित प्रचलित किराया अनुसूची 2 दिसंबर 1999 से प्रभावी हैं और इस नोट के आरंभिक भाग में स्पष्ट किए गए कारणों से यह प्राधिकरण पत्तन के अनुरोध पर एचडीसी स्थित किराया अनुसूची की वैधता को समय-समय पर विस्तार देता रहा है। केडीएस के संबंध में, जैसा केओपीटी द्वारा स्पष्ट किया गया है, केडीएस के तहत इसकी संपदाओं के किरायों के संबंध में वर्तमान किराया अनुसूची को भारत सरकार द्वारा सितंबर 1996 में अनुमोदन प्रदान किया गया था। अब, केओपीटी ने दिसंबर 2009 में इस प्राधिकरण से, केडीएस के तहत भी इसकी संपदाओं को कवर करने के लिए इसका किराया निर्धारित करने का अनुरोध किया है।

(ii) जैसा केओपीटी द्वारा सूचित किया गया है, केडीएस एवं एचडीसी स्थित केओपीटी की संपदाओं का मूल्यांकन, केओपीटी द्वारा नियुक्त किए गए एक प्रतिष्ठित परामर्शदाता द्वारा किया गया है। केओपीटी ने आगे कहा है कि परामर्शदाता द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट की एक उच्च स्तरीय समिति द्वारा अच्छी तरह जांच पड़ताल की गई और उसकी संस्तुति की गई है। इस उच्च स्तरीय समिति के अध्यक्ष, केओपीटी के अध्यक्ष थे और पोत परिवहन मंत्रालय, के.लो.नि.वि., भूमि अधिग्रहण समाहर्ता भारतीय लेखा परीक्षा एवं लेखाकरण विभाग, भारतीय जीवन बीमा निगम, भूमि संबंधी मामले देखने वाला जिला प्रशासन के प्रतिनिधि इसके सदस्य थे। इसके अतिरिक्त, केओपीटी के न्यासी मंडल ने इस रिपोर्ट को अनुमोदन प्रदान कर दिया है। इस प्रकार केओपीटी द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट पर इस विश्लेषण में विश्वास किया गया है।

(iii) पत्तन न्यास से संबंधित भूखंडों के लिए पट्टा किराए निर्धारित करने के प्रयोजन से, भारत सरकार द्वारा मार्च 2005 में जारी प्रशुल्क मार्गदर्शियों की धारा 8 के माध्यम से सरकार द्वारा समय-समय पर जारी भूमिनीति का अनुपालन करना इस प्राधिकरण के लिए अनिवार्य है। केओपीटी और मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) को छोड़कर अन्य सभी प्रमुख पत्तन न्यासों के लिए फरवरी 2004 में सरकार द्वारा जारी किए गए भूमिनीति मार्गदर्शी केओपीटी पर पोत परिवहन के दिनांक 10 फरवरी 2005 के माध्यम से लागू किए गए थे। भूमि नीति मार्गदर्शी केओपीटी पर लागू कर देने के बाद दिनांक 23 अगस्त 2006 के अपने पत्र के माध्यम से इस प्राधिकरण ने अन्य बातों के साथ केओपीटी को एचडीसी के तहत केओपीटी की भूमि और भवनों के आबंटन के लिए किराया अनुसूची को और केडीएस के अंतर्गत भूमि के आबंटन के लिए प्रासंगिक दरमान को इस सीमा तक संशोधित करने का निदेश दिया कि एचडीसी से संबंधित किराया अनुसूची में और केडीएस से संबंधित दरमान में निहित सशर्तताएं, भारत सरकार द्वारा जारी भूमि नीति मार्गदर्शियों से भिन्न न हो जाएं अथवा असंगत न हो जाएं।

(iv) भूमि नीति मार्गदर्शी पत्तन के भूखंडों का बाजार मूल्य और पट्टा किराए निर्धारित करने के लिए अपनाए जाने हेतु कार्यविधि और प्रक्रिया का स्पष्ट विधान करता है। भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 5.3 (i) के अनुसार भूखंड का बाजार मूल्य (i) राज्य सरकार का रेडीरैक्नर मूल्य, (ii) पत्तन के आस पड़ोस में भूखंडों के लिए पिछले तीन वर्षों में घटित वास्तविक प्रासंगिक लेन-देनों की औसत दर में 2% वार्षिक वृद्धि जोड़कर, (iii) समान लेनदेन के लिए पत्तन भूखंडों की अधिकतम स्वीकृत निविदा मूल्य, (iv) अनुमोदित मूल्य निर्धारक द्वारा परिगणित दर और (v) कोई अन्य प्रासंगिक घटक जिसे पत्तन द्वारा पहचाना जा सके, जैसे किसी एक या सभी घटकों पर विचार करके निर्धारित किया जा

सकता है। पट्टा किराया इस प्रकार निर्धारित, भूखंड के बाजार मूल्य के 6% पर निर्धारित किया जाना है और इस दर में 2% वार्षिक की तब तक वृद्धि की जारी है जब तक कि दर इस प्राधिकरण द्वारा संशोधित नहीं कर दी जाती।

(v) जैसा कि पिछले पैराग्राफ में बताया गया है, भूखंड का मूल्य निर्धारित करने वाली विधियों में से एक राज्य सरकार के रेडी रैक्नर पर आधारित है। जैसा केओपीटी द्वारा स्पष्ट किया गया है -भूमि मूल्यों का ऐसा कोई प्रकाशित रेडी रैक्नर नहीं है जिसे परिवर्ती बंगाल सरकार द्वारा जारी किया गया हो। इसलिए, केओपीटी ने केडीएस एवं एचडीसी के बारे में, राज्य सरकार के रेडी रैक्नर के आधार पर कोई भूमि मूल्य निर्धारित नहीं किया है।

(vi) कोच्चि पत्तन न्यास (सीओपीटी) और विशाखापत्तनम् पत्तन न्यास (वीपीटी) के पट्टा किराया प्रस्तावों को क्रमशः दिनांक 4 मई 2010 तथा 29 नवंबर 2010 के आदेशों के माध्यम से अनुमोदन प्रदान करते हुए इस प्राधिकरण ने यह सोचा था कि किसी पत्तन न्यास के लिए यह उचित होगा कि वह (भूखंड का) बाजार मूल्य भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त सभी विकल्पों के तहत निर्धारित / आकलित करे और पट्टा किराए उस एक के आधार पर परिकलित करे जो पत्तन के लिए सबसे ज्यादा लाभकारी हो। इसलिए, केओपीटी को सलाह दी गई थी कि वह अपनी भूमि संपदाओं के बाजार मूल्य का भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त सभी विकल्पों के तहत पुनर्मूल्यांकन करे और पट्टा किराये उस एक के आधार पर परिकलित करे जो उसको सबसे ज्यादा लाभकारी हो। केओपीटी का प्रतिसाद यह है कि इसके द्वारा अपनायी गई विधियों / मार्गों के आधार पर पट्टा किरायों की परिणामना की गई है, और इस प्रकार परिणित दरों में से उच्चतम मूल्य पर जो स्पष्ट रूप से पत्तन को / के लिए लाभकारी है, विचार किया गया और उसे संस्तुत किया गया है। इस संबंध में पत्तन की स्थिति पर विश्वास किया जाता है।

(vii) केडीएस के अन्तर्गत केओपीटी के भूखंड व्यापक रूप से पांच समूहों, यथा, गोदी में भूखंड, कोलकाता, हावड़ा, बज-बज, और अन्य स्थानों पर भूखंडों के अंतर्गत दिखाए गए हैं। सितंबर 1996 में सरकार द्वारा अनुमोदित किरायों की अनुसूची, केडीएस के लिए किराए की संशोधित अनुसूची तैयार करने के लिए केडीएस के अधीन भूखंडों एवं भवनों की प्रमुख सूची के रूप में 'प्रैयुक्त की गई है। इस समय अन्य स्थानों पर भूखंडों के लिए प्रस्तावित किराए, सितंबर 1996 में सरकार द्वारा अनुमोदित किराया अनुसूची में सम्मिलित नहीं थे। केडीएस के तहत भूखंड, कुछ मामलों में पहला पट्टा, दूसरा पट्टा के रूप में वर्गीकृत हैं। कथित रूपों से केडीएस के तहत भूखंड वर्तमान में 15 वर्ष की अवधि के लिए पट्टे पर आबंटित किए जाते हैं। केओपीटी ने निर्णय लिया है कि वह भविष्य में केडीएस भूमि की दीर्घकालिक पट्टेदारी 30 वर्ष की अवधि के लिए अनुमत करेगा। केडीएस के तहत अपनी भूमि के मूल्यांकन में केओपीटी द्वारा अपनाई गई कार्यविधियाँ / मार्ग संक्षेप में नीचे दिए हैं:-

(क) उप पंजीयक के कार्यालय से, पत्तन के भूखंडों के आस-पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में हुए वास्तविक खरीद फरोखा की औसत दर पर आधारित मूल्यांकन

(i) भूखंड का मूल्य जैसा उप-पंजीयन कार्यालय (एसआरओ) से प्राप्त हुआ है, जहाँ कहीं भी लागू हो, वर्ष 2008 के लिए दर की परिणामना के लिए इसमें 2% वार्षिक की वृद्धि जोड़ी गई है।

(ii) चूंकि इस प्रकार प्राप्त की गई भूमि कीमत फ्रीहोल्ड भूखंड की है, भूमि मूल्य में इस आधार पर 10% की कटौती की गई है कि 30 वर्ष की अवधि के लिए पट्टेदारी

किराया विधि द्वारा भूमि का मूल्य 8% की ब्याज दर पर सातत्य के लिए पट्टा किराया विधि द्वारा भूमि के मूल्य का लगभग 90% है ।

(iii) भूमि / भूखंड का घटाया हुआ मूल्य और 25% घटाया / कम किया जाता है ताकि भूमि दरों को इस आधार पर कथित रूप से औद्योगिक भूमि उपयोग दर के समान बनाया जा सके, कि औद्योगिक भूमि की दर आवासीय भूमि (दर) से लगभग 25% कम होती है ।

(iv) भूमि के इस प्रकार आकलित मूल्य पर, कथित क्षेत्र के लिए लागू किए जाने वाले पट्टा किराये को निर्धारित करने के लिए 6% की प्रदत्त दर लागू की गई है ।

(ख) समान आदान-प्रदान / लेन-देन के लिए उच्चतम स्वीकृत निविदा दरों पर आधारित भूमि का मूल्य निर्धारण

(i) स्वीकृत निविदा के आधार पर भूमि के मूल्य निर्धारण के लिए केओपीटी ने बताया है कि उसने निविदा मूल्य प्राप्त कर लिया है और वर्ष 2008 के लिए अद्यतन की गई निविदा दर प्राप्त करने के लिए उसको अद्यतन कर दिया है ।

(ii) केओपीटी द्वारा इस प्रकार प्राप्त किया गया अद्यतन निविदा मूल्य 1996 की अधिसूचना के अनुसार प्राप्त किए गए अपफ्रेंट प्रीमियम भुगतान की हानि दर जोर देने के लिए 1.32 गुना बढ़ा दिया गया है ।

(ग) 1996 की बढ़ी हुई किराया अनुसूची के आधार पर पट्टा किराया

(i) इस विधि के अंतर्गत केओपीटी ने केडीएस के अधीन भूमि के लिए लागू वर्तमान किराया अनुसूची को 1996 की अधिसूचना के अनुसार 5.1% वार्षिक का वृद्धि घटक 2008 तक लागू करके अद्यतन कर लिया है और संशोधित किराया परिगणित किए हैं ।

(ii) केओपीटी द्वारा इस प्रकार परिगणित पट्टेदारी किरायों की दरों को और अधिक 1.32 गुना बढ़ा दिया गया है ताकि आरम्भ में केओपीटी द्वारा लिए गए अपफ्रेंट प्रीमियम भुगतान की हानि पर जोर डाला जा सके ।

(viii) केडीएस के अधीन अपनी भूमि के संबंध में प्रस्तावित पट्टेदारी किरायों पर निम्नलिखित पैराग्राफों में विचार-विमर्श किया गया है । इसके लिए, इसके द्वारा पिछले पैराग्राफ में वर्णित अपनायी गई प्रक्रियाओं का अनुपालन किया गया है ।

(क) पतन के भूखंडों / भूमि के आस-पडोस में पिछले तीन वर्षों में वास्तविक लेन-देनों / क्रय-विक्रय की औसत दर पर आधारित मूल्य निर्धारण - उप पंजीयन कार्यालय से

(i) उप-पंजीयन कार्यालय से प्राप्त किया गया भूमि का मूल्य, वर्ष 2008 के लिए दर परिगणित करने के लिए 2% प्रति वर्ष की दर से बढ़ा दिया गया है । भूमि के मूल्य में 2% प्रति वर्ष की वृद्धि करना भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुरूप पाया गया है । चूंकि अनुमोदित पट्टा किराए वर्ष 2011 में प्रभावी होंगे, 2008 के अनुसार केओपीटी

द्वारा परिगणित भूमि का मूल्य वर्ष 2009 और 2010 के लिए 2% वार्षिक की वृद्धि जोड़कर अद्यतन किया गया है ताकि वर्ष 2010 के दौरान प्रचलित रहने वाला भूमि मूल्य प्रतिविम्बित किया जा सके ।

(ii) केओपीटी ने यह दिखाने के लिए गणनाएं प्रस्तुत की हैं कि 30 वर्ष की अवधि के लिए पट्टा किराया विधि द्वारा भूमि का मूल्य सातत्य (फ्री होल्ड) भूमि के लिए पट्टा किराया विधि द्वारा भूमि के मूल्य का लगभग 90% होगा । इस प्रकार 30 वर्ष की अवधि के लिए पट्टा किराया विधि से भूमि का मूल्य परिगणित करने के लिए, उप-पंजीयन कार्यालय से प्राप्त किया गया भूमि मूल्य और पिछले पैराग्राफ में वर्णन के अनुसार अद्यतन किये गये भूमि मूल्य में और 10% की कमी / कटौती की गई है ।

(iii) औद्योगिक प्रयोजनों से भूमि मूल्य परिभाषित करने हेतु केओपीटी द्वारा लागू किया गया 25% का अतिरिक्त कटौती घटक केवल दो स्थानों फाल्टा और हाल्डिया विकास प्राधिकरण में केडीएस स्थित भूमि-मूल्यांकन के प्रयोजन से आवासीय एवं औद्योगिक भूमि मूल्य के अनुपात पर आधारित है । जब इसकी पुष्टि करने के लिए पूछा गया कि क्या केवल इन दो स्थानों पर भूमि का आवासीय एवं औद्योगिक मूल्य आवासीय एवं औद्योगिक क्षेत्र में भूमि के मूल्य में अंतर के समान्यीकरण के लिए पर्याप्त है, केओपीटी ने यह कहते हुए उत्तर दिया कि इन कथित दो स्थानों की दरों की परस्पर जांच की गई थी जिसने समान परिणाम दिखाए थे । वीआईएल द्वारा की गई टिप्पणी के उत्तर में केओपीटी ने यह भी बताया है कि केओपीटी के अध्यक्षता में एक उच्चस्तरीय समिति ने व्यावसायिक मूल्य-निर्धारकों की रिपोर्ट में, पट्टे पर कब्जे वाली औद्योगिक भूमि के मूल्यों की परिगणना हेतु दरों में कटौती करने के प्रदत्त कारणों को स्वीकार किया है । इस बारे में उच्चस्तरीय समिति की रिपोर्ट पर विश्वास करते हुए भूमि दरों को औद्योगिक प्रयोजनों से प्रयोज्य आवासीय भूमि के तुलनीय बनाने के लिए लागू किया गया 25% का कटौती घटक लेखा में लिया गया है (गिना गया है)।

(iv) इस प्रकार, भूमि मूल्यों को अद्यतन करने के सिवाय, जैसाकि वर्ष 2010 के लिए किया गया, केओपीटी द्वारा प्रस्तुत भूखंडों के मूल्य निर्धारण में, इस विकल्प के अन्तर्गत कोई और परिवर्तन नहीं किया गया है ।

(ख) इसी प्रकार के लेन-देनों के लिए उच्चतम स्वीकृत निविदा दरों पर आधारित भूमि का मूल्य निर्धारण :-

(i) केओपीटी ने इस बात की पुष्टि की है कि केडीएस की किराया अनुसूची की तैयारी के लिए विचार किया गया निविदा मूल्य पत्तन भूमि के प्रासंगिक जोन / क्षेत्र के लिए उच्चतम स्वीकृत निविदा मूल्य है । स्वीकृत निविदा दर को आधार मानते हुए पत्तन

ने 5.1% पर वृद्धि अवयव लागू करते हुए आधार दर को अद्यतन किया है ताकि वर्ष 2008 की दर मालूम की जा सके।

केओपीटी द्वारा प्रस्तुत गणनाओं से दिखाई देता है कि कुछ ही मामलों में आधार निविदा दर वर्ष 2001,2003 और 2004 से संबंधित है और अधिकतर मामलों में आधार निविदा दर वर्ष 2006 और 2007 से संबंधित है। भूमिनीति मार्गदर्शियों में अनुबंधित बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए घटकों में से एक है। पत्तन भूमि कि उच्चतम स्वीकृत निविदा और निविदा मूल्य को बढ़ाने के लिए मार्गदर्शियों में कोई प्रावधान नहीं है उसी समय यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि निविदा मूल्य उस तिथि को बुनियादी दर के संदर्भ से है। जब निविदा को फाइनल किया गया था, परिणामस्वरूप निविदा मूल्य भी वार्षिक वृद्धि के अधीन होगा। इसलिए केओपीटी ने निविदा मूल्य को अद्यतन किया है ताकि वर्ष 2008 की स्थिति को प्रतिबिंबित किया जा सके। पहले वर्णित कारणों से वर्ष 2008 का केओपीटी द्वारा बताया गया निविदा मूल्य वर्ष 2010 की स्थिति पता करने / परिकलित करने के लिए अद्यतन किया गया है।

(ii) सरकार द्वारा वर्ष 1996 में अनुमोदित केडीएस स्थित भूमि और भवनों के लिए वर्तमान किराया अनुसूची के नोट 2(क) के अनुसार, 15 वर्ष की अवधि के लिए दीर्घ कालिक पट्टों के मामलों में केओपीटी से अपेक्षा है कि वह 4 वर्षों के किराये बराबर अप्रतिदेय, ससमाज्य अपक्रंट प्रीमियम वसूल करे।

प्रचलित भूमि नीति मार्गदर्शी वार्षिक पट्टे के मामले में अपक्रंट प्रीमियम की वसूली का अनुबंध नहीं करती। इसलिए, प्रस्तावित किराया अनुसूची में केओपीटी ने अपक्रंट प्रीमियम की वसूली के बिना काम चलाने का प्रस्ताव किया है। इस प्रकार, मासिक किरायों के साथ-साथ अपक्रंट प्रीमियम वसूलने की वर्तमान प्रथा के मुकाबले केओपीटी संशोधित चलन के अनुसार, केवल मासिक किराये प्राप्त करेगा। इसलिए, प्रचलित एवं प्रस्तावित व्यवस्था के बीच एक से एक तुलना करने / करवाने के लिए केओपीटी ने वर्तमान व्यवस्था में अपक्रंट प्रीमियम पर दबाव बनाने की संकल्पना की है।

केओपीटी द्वारा प्रस्तुत गणनाओं से देखा गया है कि केओपीटी ने उस अन्तःप्रवाह / अर्जन (पट्टेदारी किरायों और प्रीमियम के रूप में चार वर्ष के किराये) के शुद्ध वर्तमान मूल्य (एनपीवी) की गणना कर ली है। केओपीटी द्वारा यह प्रीमियम और अन्तः प्रवाह (केवल पट्टेदारी किराया) की वसूली के लिए 1996 की किराया अनुसूची में किए गए अनुबंध के आधार पर 15 वर्ष की अवधि में 8% के कटौती अवयव / घटक को लागू करते हुए वसूल किया जाएगा।

भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 5.3 (iii) के प्रावधानों के अनुसार जिसमें अनुबंध किया गया है कि एक कटौती दर, 6% की दर के साथ पट्टेदारी किराए पर (2%) वास्तविक वृद्धि, पट्टेदारी किरायों से अपक्रंट प्रीमियम की गणना के लिए लागू की जाएगी । इस प्रकार, केओपीटी ने 1.32 का घटक परिगणित किया है और अद्यतन निविदा मूल्य बढ़ाया है ।

1.32 का घटक 15 वर्ष की वसूली अवधि के लिए है और 15 वर्ष से कम अवधि के लिए एनपीवी विधि के अधीन यह मूल्य और अधिक हो सकता था ।

केओपीटी द्वारा स्वीकृत निविदाओं के मूल्यों और उन वर्षों के अभाव में जिनमें वे निविदाएं स्वीकार की गई थीं, हम इस स्थिति में नहीं हैं कि किरायों की परिगणना करने में केओपीटी द्वारा विचार की गई नहीं है कि किरायों के बारे में कथित घटक निर्धारित करें । यह ध्यान में रखते हुए कि संशोधित किराया अनुसूची के निर्धारण के लिए नियुक्त समिति ने इस प्रक्रिया / कार्यविधि की सिफारिश की है और यह स्वीकार करते हुए कि केओपीटी के न्यासी मंडल ने समिति की सिफारिशों की अनुमोदन प्रदान कर दिया है, इस संबंध में केओपीटी द्वारा अपनाई गई प्रक्रिया पर विश्वास किया जाता है ।

(ग) 1996 की बढ़ाई हुई किराया अनुसूची पर आधारित पट्टेदारी किराए

- (i) जैसाकि पहले बताया गया है कि, केओपीटी ने केडीएस स्थित प्रचलित किराया अनुसूची, जो 1996 में अनुमोदित की गई थी, 5.1% वार्षिक का वृद्धि घटक लगाते हुए, वर्ष 2008 के लिए, अद्यतन किया है और संशोधित किराए परिगणित किए हैं ।
- (ii) भूमि नीति मार्गदर्शी, पट्टा किरायों की प्रचलित दरों पर आधारित पट्टेदारी किरायों का निर्धारण प्रदान नहीं करते । किन्तु हालिदया स्थित अपनी भूमि के संबंध में पट्टा किरायों के फाइनालाइजेशन में परिश्रम के संदर्भ से केओपीटी ने तर्क दिया है कि प्रचलित बढ़ा हुआ किराया एक प्रासंगिक घटक है जो पत्तन के लिए महत्वपूर्ण है और इस प्रक्रिया / कार्यविधि को भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त अवशिष्ट कार्यविधि के तहत वर्गीकृत करने की अनुमति मांगी है । भूमि नीति मार्गदर्शी कहते हैं कि भूमि के मूल्य निर्धारण के लिए पत्तन न्यास के अध्यक्ष की अध्यक्षता वाली समिति ऐसे किसी भी घटक पर विचार कर सकती है जिसकी पत्तन न्यास द्वारा पहचान की गई हो ।
- (iii) केओपीटी और एमबीपीटी के सिवाय सभी महापत्तन न्यासों के लिए फरवरी 2004 में सरकार द्वारा जारी किए गए भूमि नीति मार्गदर्शी, जैसा कि पहले बताया गया था, केओपीटी को पोत परिवहन मंत्रालय के पत्र दिनांक 10 फरवरी 2005 के माध्यम से उपलब्ध करवाया गया था । मंत्रालय द्वारा केओपीटी को अवगत करवाए गए निर्णय के अनुसार भूमिनीति, केओपीटी द्वारा तुरंत लागू की जानी है ।

भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 5.3(1)(सी) में अनुबंध किया गया है कि 2% वार्षिक की दर से दरमान उस समय तक बढ़ाया जाता रहेगा जब तक कि सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से दरमान संशोधित नहीं कर दिया जाता जैसा कि पहले स्पष्ट किया गया है, इस प्राधिकरण ने दिनांक 23 अगस्त 2008 के अपने आदेश के माध्यम से, अन्य बातों के साथ केओपीटी को हालिद्या और कोलकाता रिस्त किराया अनुसूची में हालिद्या और कोलकाता से संबंधित सशर्तताएं सरकार द्वारा जारी की गई भूमि नीति मार्गदर्शियों से असंगत अथवा भिन्न न हो जाएं।

जब इस संबंध में, केओपीटी द्वारा एक स्पष्टीकरण मांगा गया था तो हमने अपने पत्र सं. टीएएमपी / 3 /2003 विविध दिनांक 9 अगस्त 2010 के माध्यम से केओपीटी को सूचित किया गया था कि एचडीसी एवं केडीएस रिस्त भवनों और भूमि के लिए किराए की अनुसूची में प्रदत्त दरों को, इस तरह की वार्षिक वृद्धि की देय तिथि से, 2% प्रति वर्ष की दर से बढ़ाने की आवश्यकता है जो 10 फरवरी 2005 के बाद पड़ती है। यह वृद्धि उस समय तक की जाए जब तक कि कथित किराया अनुसूची इस प्राधिकरण के अनुमोदन से संशोधित नहीं कर दी जाती। यहां यह नोट करना भी उपयुक्त होगा कि पोत परिवहन मंत्रालय ने दिनांक 8 जनवरी 2010 के अपने पत्र द्वारा, जिसकी एक प्रति हमे वेसुवियस इंडिया लिमिटेड (वीआईएल) द्वारा दिनांक 28 सितंबर 2010 के उसके पत्र के तहत प्रस्तुत की गई थी, अन्य बातों के साथ केओपीटी को यह सुनिश्चित करने की सलाह दी थी कि 2004 के भूमि नीति मार्गदर्शियों के प्रावधानों का सख्ती से पालन किया जाए।

इस संबंध में, केओपीटी को प्रस्तुत किए गए स्पष्टीकरण के अनुरूप केओपीटी द्वारा परिगणित पट्टा किराये इस तरह परिष्कृत किए गए हैं कि वर्ष 2005 से बाद के लिए 2% की वृद्धि लागू की जा सके। 2% वृद्धि वर्ष 2010 तक लागू की जाती है।

(iii) केओपीटी द्वारा प्रस्तुत औचित्य के आधार पर, जैसाकि इसके द्वारा पहले वसूल किए गए अप्रकृत प्रीमियम भुगतान की हानि पर जोर देने के लिए और इस संबंध में पत्तन द्वारा अपनायी गई प्रक्रिया पर विचार करने के लिए पहले प्रस्तुत कारणों के लिए स्पष्ट किया गया है, पिछले ऐराग्राफ में वर्णित परिवर्तनों के आधार पर हमारे द्वारा परिकलित परिष्कृत पट्टा किराये पर 1.32 का घटक लागू किया गया है।

(ix) केडीएस के मामले में, जैसाकि प्रचलित किराया अनुसूची में दिखाई देता है, कुछ क्षेत्रों के लिए भूमि / भूखंडों को पहले पट्टे और दूसरे पट्टे के रूप में वर्गीकृत किया गया है, संभवतया भूखंडों के ऐसे पट्टों से किरायों की आमद के आधार पर पहले पट्टे के लिए उच्चतम दरें और दूसरे पट्टे के लिए निम्नतर दरें प्रदान की गई हैं। पहले पट्टे के लिए किराये ऊपर वर्णित प्रक्रियाओं के आधार पर निर्धारित किए गए हैं। दूसरे पट्टे के बारे में, केओपीटी ने दूसरे पट्टे के लिए प्रदत्त किराये की

प्रचलित दरें, वर्ष 2008 तक 5.1% वार्षिक के वृद्धिकारी घटक को लागू करके बढ़ाई गई हैं। केओपीटी द्वारा इस तरह परिकलित पट्टा किराया इस तरह संशोधित किया गया है उसमें वर्ष 2005 और उसके बाद के लिए 2% वृद्धि प्रभावित की जा सके। 2% वृद्धि वर्ष 2010 तक लागू की जाती है।

दूसरे पट्टे के किरायों के लिए, केओपीटी ने एसआरओ विधि का अनुपालन करके किराए निर्धारित नहीं किए हैं। स्पष्ट रूप से, केओपीटी के पास भी दूसरे पट्टे के लिए निविदा किराए नहीं हैं। इस प्रकार, केओपीटी ने दोनों पट्टों के लिए प्रचलित किरायों के अनुपात पर विचार किया है और दूसरे पट्टे के लिए अद्यतन निविदा मूल्य परिकलित करने के लिए, जिस पर इस विश्लेषण में विचार किया गया है, पहले पट्टे के अद्यतन निविदा मूल्य पर अनुपात को लागू किया है।

(x) “धोबी तालाब कंटेनर पार्क” के लिए किराया प्रदान करने हेतु केओपीटी ने केडीएस के लिए प्रस्तावित दरमान में एक नई मद आरंभ करने की अनुमति मांगी है। केओपीटी ने बताया है कि चूंकि इस क्षेत्र के लिए कोई अधिसूचित किराया नहीं है, आसपड़ोस के क्षेत्र की वास्तविक लेन-देन की लागत, जैसी उप-पंजी.कार्या. से मिली और क्षेत्र के लिए हाल ही की उच्चतम निविदा दर के आधार पर तुलना की गई है। केओपीटी द्वारा प्रस्तुत की गई गणनाओं पर, केडीएस के तहत आने वाले विभिन्न क्षेत्रों के किए गए परिकलित करने के लिए किए गए परिवर्तनों को लागू करने के लिए पुनः गणना की गई हैं; जैसा कि पिछले पैराग्राफों में बताया गया है।

(xi) (क) केडीएस के लिए प्रचलित किराया अनुसूची में, “मिंट प्लेस / टकसाल स्थान के लिए इसकी किराए, “ गोदी स्थित भूमि के शीर्ष के तहत प्रदान किए गए हैं। प्रस्तावित किराया अनुसूची में मिंट प्लेस की प्रविष्टि निकाल दी गई है और इस प्रकार उसके लिए कोई किराए प्रस्तावित नहीं हैं। किराया अनुसूची से इस मद को निकालने का कारण अब तक बताया नहीं गया है।

(ख) केडीएस के लिए प्रस्तावित किराया अनुसूची में, “गोदी स्थित भूमि“ शीर्ष के अन्तर्गत ‘गोदी परिसर में हार्ड स्टैंड भूमि वाली भूमि’ के लिए किराए प्रदान किए गए हैं। वर्तमान किराया अनुसूची में ऐसी कोई मद नहीं है। इस मामले में, केओपीटी ने, भूमि की उप-पंजी.कार्या. मूल्य प्राप्त करने के बाद लगभग रु. 2.40 लाख हार्ड-स्टैंडिंग से संबंधित अवयव जोड़कर भूमि-मूल्य बढ़ा दिया है। चूंकि उप-पंजी.कार्या. मूल्य आवासीय मूल्यों से संबंधित है हार्ड स्टैंड लैंड के लिए भूमि के मूल्य-निर्धारण पर उस हार्ड स्टैंडिंग की लागत को शामिल करके विचार किया गया है जो केओपीटी ने विचार की है।

(xii) ऊपर किए गए विचार विमर्श के अधीन केओपीटी केडीएस भूखंडों के लिए उपर्युक्त तीनों कार्यविधियों द्वारा परिकलित पट्टेदारी किराए दिखाने वाली केओपीटी द्वारा प्रस्तुत विवरण में संशोधन किया गया है। इस प्राधिकरण द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण के आधार पर, कि एक पत्तन न्यास के लिए सरकारी मार्गदर्शियों में प्रदत्त सभी विकल्पों के तहत बाजार मूल्य का निर्धारण करना और उनमें से उस एक के आधार पर पट्टा किराया परिणित करना जो उसके लिए सबसे ज्यादा लाभकारी हो, जैसाकि पहले किया गया है, निर्धारित पट्टा किरायों में से उच्चतम पट्टा किराए, जो पत्तन के सर्वोत्तम वित्तीय हित में हो, अनुमोदित किए जाते हैं।

ऊपर वर्णित तीन प्रक्रियाओं / कार्यविधियों के आधार पर परिणामित पट्टा किरायों की तुलना करके यह देखा जा सकता है कि कुछ मामलों में एसआरओ नजरिए के आधार पर परिणामित पट्टा किराया उच्चतर (बेहतर) है और कुछ अन्य मामलों में निविदा नजरिए के आधार पर परिणामित पट्टा किराए श्रेष्ठतर लगते हैं। हालांकि, केओपीटी ने प्रचलित वृद्धिकारी नजरिए के अन्तर्गत भी पट्टा किरायों पर विचार किया है, इससे, दुर्गापुर (पुराना साइडिंग क्षेत्र) से संबंधित मामले को छोड़कर केडीएस के तहत किसी भी भूखंड के लिए इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता है।

जैसा कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किरायों से देखा जा सकता है, उपयोगकर्ताओं द्वारा वर्ष 2010 के लिए अदा किए जा रहे बढ़े हुए पट्टा किरायों की तुलना में उपयोगकर्ताओं के लिए पट्टा किरायों में लगभग 116% की औसत वृद्धि होगी। इस संदर्भ में, यहां यह उल्लेख करना उपयुक्त होगा कि अधिकतर उपयोग कर्ताओं ने पट्टे किरायों में अत्यधिक वृद्धि (स्टीप इन्क्रीज) पर आपत्ति व्यक्त की है। वर्ष 2004 में प्रकाशित सरकार के भूमि नीति मार्ग दर्शियों में अपेक्षा की गई है कि भूमि के प्रचलित बाजार-मूल्य के आधार पर प्रत्येक पांच वर्ष में पट्टे किराए संशोधित किए जाएं। भूमि का बाजार-मूल्य समय गुजरने के साथ-साथ बढ़ने ही वाला है, विशेषकर, महानगरों में। केओपीटी ने भूमिनीति मार्गदर्शियों का अनुपालन करते हुए ही प्रस्ताव तैयार किया है और पट्टा किरायों में वृद्धि आवश्यकावी है।

(xiii) एचडीसी के तहत केओपीटी के भूखंडों को छ: श्रेणियों, यथा आवासीय क्षेत्र, औद्योगिक क्षेत्र, गोदी का भीतरी क्षेत्र, व्यापारिक क्षेत्र, कुकराहाती एवं पंस्कुरा में वर्गीकृत किया गया है। केओपीटी द्वारा एचडीसी के अन्तर्गत अपने भूखंडों के मूल्य निर्धारण के लिए अपनाया गया नजरिया / प्रक्रिया संक्षेप में नीचे दिया गया है :-

(क) पत्तन भूखंडों के आस पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में वास्तविक क्रय-विक्रय की औसत दर पर आधारित मूल्य निर्धारण-उप-पंजीयक कार्यालय से

(i) वर्ष 2008 की दर परिणामित करने के लिए उप-पंजीयक कार्यालय (एसआरओ) से प्राप्त भूमि के मूल्य में 2% वार्षिक की वृद्धि की गई है।

(ii) चूंकि इस प्रकार प्राप्त किया गया भूमि-मूल्य, फ्री होल्ड भूमि मूल्य का है, भूमि मूल्य में 10% की कटौती (कमी) की गई है - वैसी ही प्रक्रिया जैसी केडीएस के अधीन भूमि निर्धारण के लिए पत्तन द्वारा अपनायी गई थी।

(iii) भूमि के मूल्य में और भी 25% की कटौती (कमी) की गई है ताकि दरों को औद्योगिक उपयोग हेतु दरों के समतुल्य बनाया जा सके - वैसी ही प्रक्रिया जैसी केडीएस के अधीन भूमि के मूल्यनिर्धारण के लिए पत्तन द्वारा अपनायी गई थी।

(iv) इस प्रकार परिगणित भूमि मूल्य पर कथित क्षेत्र के लिए लागू होने वाले पट्टा किराये को निर्धारित करने के लिए इस प्रकार परिगणित भूमि मूल्य पर 6% की प्रदत्त दर लागू की गई है।

(ख) 1999 की बढ़ी हुई किराया अनुसूची पर आधारित पट्टे किराए

(i) इस विधि के अन्तर्गत केओपीटी ने एचडीसी में लागू हाने वाली प्रचलित किराया अनुसूची में 5% वार्षिक का वृद्धिकारी घटक वर्ष 2008 तक लागू करके उसे अद्यतन कर दिया है और संशोधित किराए प्राप्त किए हैं।

(ii) केओपीटी द्वारा प्राप्त / संगणित पट्टा किरायों को, केओपीटी द्वारा पहले वसूल किए गए अपफ्रंट प्रीमियम भुगतान के घाटे को फैक्टर करने हेतु 1.10 गुना बढ़ा दिया गया है।

(ग) केओपीटी ने एचडीसी के अन्तर्गत अपने भूखंडों का मूल्य निर्धारण निविदा मूल्यों का अनुपालन करके नहीं किया है। केओपीटी ने बताया है कि यद्यपि औद्योगिक क्षेत्र और गोदी क्षेत्र के लिए निविदा मूल्य उपलब्ध तो थे, ये दरें संख्या में बहुत कम थीं और उनमें भिन्नता भी बहुत अधिक थी। इस प्रकार, केओपीटी ने निविदा विधि के आधार पर किराए निर्धारित नहीं किए हैं।

(xiv) एचडीसी के अन्तर्गत अपने भूखंडों के बारे में केओपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टे किरायों पर आगामी पैराग्राफों में चर्चा की गई है:-

(क) पत्तन भूखंडों के आस-पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में वास्तविक क्रय-विक्रय की औसत दर पर आधारित मूल्य-निर्धारण-उपपंजीयक कार्यालय से

(i) केओपीटी ने बताया है कि आवासीय क्षेत्र के लिए मूल्य-निर्धारण के प्रयोजन से सुताहाता के उपयुक्त / से सुसंगत एसआरओ दरें प्राप्त कर ली गई हैं। औद्योगिक क्षेत्र के लिए, बताया जाता है कि, मूल्यनिर्धारण के प्रयोजन से, केओपीटी ने कांजन चाक, दुर्गाचाक, देभोग, रेरन्य चाक और दक्षिण बाइस्नब चक स्थित आवासीय उपयोग के लिए एसआरओ दरों पर विचार किया है।

(ii) एसआरओ से प्राप्त भूमि के मूल्य को, वर्ष 2008 के लिए दर परिगणित करने के लिए 2% वार्षिक की दर से बढ़ाया गया है। भूमि का मूल्य 2% प्रतिवर्ष की दर से बढ़ाना मार्गदर्शियों के अनुरूप पाया गया है। चूंकि अनुमोदित पट्टे किराये वर्ष 2011 में प्रभावी होंगे, भूमि का मूल्य जैसा केओपीटी द्वारा परिगणित किया गया है, 2% वार्षिक की दर से बढ़ाकर अद्यतन किया गया है ताकि वर्ष 2010 के दौरान प्रचलित रहने वाला भूमि का मूल्य प्रदर्शित किया जा सके।

(iii) जैसा पहले बताया गया है कि, कोलकाता के बारे में एसआरओ से प्राप्त भूमि के मूल्य में, फ्रीहोल्ड भूमि को लीज होल्ड भूमि में बदलने के लिए 10% की कटौती की है और आवासीय भूमि को औद्योगिक भूमि में बदलने के लिए लीज होल्ड भूमि के मूल्य में और अधिक 25% की कटौती / कमी की गई है। इसी प्रकार के नजरिए का अनुपालन करते हुए केओपीटी ने एचडीसी में औद्योगिक क्षेत्र के लिए भूमि मूल्य परिणित किया है।

(iv) गोदी क्षेत्र, प्रस्तावित गोदी आंतरिक क्षेत्र एवं गोदी आंतरिक क्षेत्र (वेयर लैंड एवं हार्ड स्टैंड लैंड) स्थित भूखंडों के बारे में एसआरओ दरों के अभाव में केओपीटी ने, कथित क्षेत्रों के लिए किराए की संगणना के लिए औद्योगिक क्षेत्र के किराए को न्यूनतम स्तर माना है।

(ख) 1999 की बढ़ी हुई किराया अनुसूची पर आधारित पट्टा किराये

(i) केओपीटी ने, 1999 में अनुमोदित एचडीसी स्थित प्रचलित किराया अनुसूची को, वर्ष 2008 के स्तर तक, 5% वार्षिक का वृद्धि अवयव लागू करते हुए अद्यतन कर लिया है और संशोधित किराए संगणित कर लिए हैं।

(ii) जैसाकि पहले बताया गया है, भूमि नीति मार्गदर्शी, पट्टा किरायों की वर्तमान दरों के आधार पर पट्टा किरायों का निर्धारण प्रदान नहीं करते। टीएमआईएलएल और एसएआईएल द्वारा पूछे गए एक प्रश्न के उत्तर में केओपीटी ने तर्क दिया है कि वर्तमान बढ़ा हुआ किराया पत्तन के लिए महत्वपूर्ण एक उपयुक्त / प्रासंगिक घटक है और उसने इस नजरिए को भूमिनीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त अवशिष्ट कार्यविधि के अंतर्गत वर्गीकृत करने की अनुमति मांगी है जो कहती है कि भूमि के मूल्य निर्धारण के लिए पत्तन न्यास के अध्यक्ष की अध्यक्षता वाली समिति किसी भी अन्य घटक पर जो पत्तन न्यास द्वारा चिन्हित किया जा सके, विचार करेगी।

(iii) हमारे पत्र सं टीएमपी / 3 / 2003 - विविध दिनांक 9 अगस्त 2010 के माध्यम से केओपीटी को दिए गए स्पष्टीकरण के अनुरूप, जैसा कि पहले चर्चा की जा चुकी है, पट्टेदारी किराए संशोधित किए जाते हैं ताकि 2005 से 2% वृद्धि को लागू किया जा सके। केडीएस के साथ एकल पता बरकरार रखने के लिए वर्ष 2010 तक 2% की वृद्धि लागू की गई है।

(iv) प्रीमियम की वसूली के लिए 1999 की किराया अनुसूची में किए गए अनुबंध के आधार पर अन्तः प्रवाहों (पट्टा किराया एवं प्रीमियम के रूप में दो वर्ष के किराये) जो इसके द्वारा 30 वर्ष की अवधि में वसूले जाते, केएनपीवी से, 8% का कटौती घटक लागू करके अंतः प्रवाहों (केवल पट्टा किराया) केएनपीवी से तुलना करके केओपीटी द्वारा 10% के प्रीमियम की गणना की गई है। इसके द्वारा पहले वसूल किए गए अपफ्रंट प्रीमियम भुगतान के घाटे को फैक्टर करने के लिए पहले स्पष्ट

किए गए कारण के आधार पर हमारे द्वारा परिकलित संशोधित पट्टा किराये पर 1.10 का घटक लागू किया जाता है।

(xv) उपरोक्त विचार विमर्श के अधीन, केओपीटी के एचडीसी भूखंडों के लिए उपर्युक्त दो कार्यविधियों द्वारा संगणित पट्टा किराये दर्शाने वाली केओपीटी द्वारा प्रस्तुत विवरण संशोधित की जाती है। इस प्राधिकरण द्वारा ग्रहण किए गए विचार के आधार पर कि एक पत्तन न्यास के लिए यह अधिक उपर्युक्त होगा कि वह (भूमि / भूखंड को) बाजार मूल्य सरकारी मार्गदर्शियों में दिए सभी विकल्पों के अंतर्गत आकलित करे और, उनमें से जो भी उसके लिए सर्वाधिक लाभकारी हो उस एक के आधार पर पट्टा किराया परिकलित करे। निर्धारित पट्टा किरायों में से उच्चतम पट्टा किराए जो पत्तन के श्रेष्ठतम वित्तीय हितों में होंगे, अनुमोदित किए जाते हैं।

चूंकि एचडीसी के अधीन भूखंडों के बारे में पट्टा किराए निविदा प्रक्रिया का पालन करके परिगणित नहीं किए गए हैं, एसआरओ विधि से संगणित पट्टा किराये और वृद्धिकारी विधि से निर्धारित पट्टा-किरायों के बीच तुलना की जानी है। यहां तक कि गोदी क्षेत्र, प्रस्तावित गोदी आन्तरिक क्षेत्र और गोदी आंतरिक क्षेत्र (बेयर लैंड एंड हार्डस्टैंड लैंड) जैसे विभिन्न क्षेत्रों के लिए एसआरओ विधि के अनुसार संगणित किराए विभिन्न क्षेत्रों के लिए भूमि मूल्य पर आधारित नहीं हैं। यह औद्योगिक क्षेत्र के लिए किराए से, जैसा कि पहले बताया गया है, निस्तृत किया गया है। वृद्धिकारी नजरिए के अनुसार, संगणित पट्टा किराया पर अपरिहर्य रूप से, एचडीसी के लिए किराया अनुसूची प्रदान करने के लिए विचार किया जाएगा, जैसा पत्तन द्वारा प्रस्ताव किया गया था दूसरे शब्दों में, केओपीटी द्वारा किए गए मूल्य निर्धारण से यही अर्थ निकाला जाएगा कि एचडीसी स्थित भूमि के मूल्य निर्धारण पर आधारित किराये में कोई संशोधन नहीं है।

(xvi) जैसाकि पहले चर्चा की गई है, एसआरओ नजरिए अथवा निविदा प्रक्रिया पर आधारित पट्टा किरायों में से उच्चतर को, एक क्षेत्र छोड़कर केडीएस स्थित भूमि के बारे में अनुमोदित किया गया है तथा, वृद्धिकारी नजरिए के आधार पर पट्टे किराये को एचडीसी स्थित भूमि के बारे में अनुमोदन प्रदान किया गया है, जैसा पत्तन द्वारा प्रस्ताव किया गय था। भूमि नीति मार्गदर्शियों में बाजार-मूल्य के आधार पर पट्टा किराया निर्धारित करने का अनुबंध किया गया है। इस संबंध में यह नोट किया जाना है कि विभिन्न मजबूरियों / विवशताओं के कारण औद्योगिक क्षेत्रों का ठीक-ठीक बाजार मूल्य स्पष्ट रूप निर्धारित नहीं किया गया है। यहां तक कि निविदा नजरिए में भी किराए नवीनतम निविदा दरों पर आधारित नहीं रहे हैं और निविदा मूल्य सभी क्षेत्रों के लिए उपलब्ध नहीं हैं। सरकारी नीति का इरादा बाजार-मूल्यों पर आधारित पट्टा किरायों से अधिक (किराया) वसूलने का तो हो नहीं सकता। इन विवशताओं के मद्दे नजर, केओपीटी द्वारा विचारित वृद्धिकारी विधि को जहां कहीं जरूरी हुआ शामिल किया गया है। यह प्राधिकरण अगली समीक्षा में वृद्धिकारी नजरिए को अनुमति प्रदान नहीं करेगा और इस बात को ध्यान में रखते हुए पत्तन को मूल्य अधिक स्टीक्टा और व्यापकता से आकलित करने के लिए कदम उठाने चाहिए, जैसा नीति में प्रदत्त है। केओपीटी को सलाह दी जाती है कि अगले संशोधन के दौरान वह अपना प्रस्ताव केडीएस एवं एचडीसी स्थित अपने भूखंडों के बाजार मूल्य के आधार पर तैयार करे।

(xvii) केडीएस स्थित प्रचलित किराया अनुसूची, केडीएस स्थित भूखंडों के लिए किराए प्रदान करने के साथ-साथ भंडार गृहों (देयर हाउसिस) और भवनों, गोदामों, वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए उपयोग किए जाने वाली अन्य संरचनाओं, गोदियों में दुकानों / कार्यालय / कमरों, शेडों और स्नानदार / प्रसाधन कक्ष जैसी अन्य संरचनाओं के लिए किराए प्रदान करती है। इसी प्रकार, एचडीसी स्थित प्रचलित किराया अनुसूची, एचडीसी के अधीन भूखंडों के लिए किराए प्रदान करने के अलावा छतवाली संरचनाओं टावर भवनों, आवासों / डोर्मिटरियों, नशवर सामानों के बाजारों, खुदरा बाजारों, शॉपिंग सेंटरों इत्यादि के लिए किराए प्रदान करती है।

(xviii) (क) एचडीसी एवं केडीएस, दोनों स्थानों में भवनों और संरचनाओं के मूल्य निर्धारण के लिए केओपीटी ने भूमि अवयव, भवन अवयव और सर्कुलेशन एरिया अवयव के मूल्य पर विचार किया है। केओपीटी द्वारा अपनायी गई कार्यविधि संक्षेप में नीचे दी गई है, जैसाकि केओपीटी द्वारा प्रस्तुत की गई नमूना गणना से देखा जा सकता है :-

(i) केओपीटी ने केडीएस एवं एचडीसी में निर्माण की वर्तमान दर पर विचार करते हुए भवनों की प्रचलित प्रतिस्थापन लागत (सीआरसी) की गणना की है। केओपीटी ने केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग (सीपीडब्ल्यूडी) की प्लिंथ एरिया रेट अनुसूची का संदर्भ लिया है। चूंकि सीपीडब्ल्यूडी अनुसूची में भंडारण भवनों के लिए प्लिंथ एरिया रेट उपलब्ध नहीं हैं, पत्तन ने गैर आवासीय भवनों से संबंधित प्लिंथ एरिया रेट्स पर विचार किया है। सूचित किया गया है कि सीपीडब्ल्यूडी अनुसूची में प्रदत्त दर रु. 766/- प्रति वर्ग फुट से रु. 809/- प्रति वर्ग फुट के बीच दी गई है। इस अवयव / तथ्य को ध्यान में लेते हुए कि गैर-आवासीय भवन एक बजन संमालने वाला निर्माण है, रु. 766/- और रु. 809/- प्रतिवर्ग फुट के औसत रु. 790/- प्रति वर्गफुट पर, निर्माण की लागत निकालने के लिए विचार किया गया है।

जहां तक हालिद्या में भवनों के मूल्य निर्धारण का संबंध है, स्कूल-भवन जैसी गैर-आवासीय भवन का प्लिंथ एरिया रेट रु. 850 प्रति वर्गफुट पर विचार किया गया है। ऐसा बताया जाता है कि एक भंडार घर / देयर हाउस के निर्माण विनिर्देश / विशेषताएं वैसी ही होती हैं जैसी किसी स्कूल भवन की। परामर्श दाता (कन्सलटेंट) के आकलन के आधार पर रु. 50/- की कटौती की जाती है और पत्तन द्वारा रु. 800/- प्रति वर्ग फुट की दर पर पत्तन द्वारा विचार किया गया है। बिक्रीकर (4%) निर्माण अवधि के दौरान ब्याज (4%) और प्रोजैक्ट प्रबंधन व्यय (2%) शामिल करने के लिए इस प्रकार परिगणित प्लिंथ एरिया रेट में और 10% की वृद्धि की गई है।

केडीएस एवं एचडीसी स्थित भवनों का जीवन काल 80 वर्ष अनुमानित किया गया है। ऐसा बताया जाता है कि केडीएस स्थित संरचनाओं / भवनों की जीवनावधि पूरी हो चुकी है। फिर भी, इस आधार पर कि केडीएस स्थित संरचनाओं की अच्छी तरह देखभाल की जाती है, उनकी 80 वर्ष की कुल जीवनावधि की तुलना में

अनुमान किया जाता है कि केडीएस स्थित संरचनाएं अभी और 40 वर्ष तक रहेंगी। इसका अर्थ हुआ कि केडीएस संरचनाओं का मूल्य 50% घट गया है। 80 वर्ष का कुल जीवनावधि में से, हालिद्या स्थित संरचनाओं की शेष अवधि इस आधार पर 72 वर्ष अनुमानित की गई है कि ये संरचनाएँ नई हैं। इसका अर्थ हुआ कि एचडीसी संरचनाओं का मूल्य 10% ही कम हुआ है।

इस आधार पर कि नगर पालिका कानून में भूखंड क्षेत्रफल का 15% क्षेत्र खुला रखने की अपेक्षा की गई है और इस बात को ध्यान में रखकर कि केओपीटी की परिसम्पत्तियाँ बड़े-बड़े भूखंडों पर निर्मित हैं, पत्तन ने खुला क्षेत्र घटाकर 10% कर दिया है और एसआरओ मूल्य पर आधारित परिकलित भूमि के मूल्य का 10% पत्तन द्वारा सर्कुलेशन एरिया अवयव मूल्य माना गया है।

इस प्रकार, संरचनाओं से पैदा (आमदनी) की गणना हेतु केओपीटी द्वारा भूमि अवयव, भवन अवयव और सर्कुलेशन एरिया अवयव के कुल मूल्य पर विचार किया गया है।

(ii) भूमि नीतिमार्गदर्शी बाजार मूल्य के 6% वार्षिक पर किराये के रूप में पैदा / आमदनी प्रदान करते हैं। इस स्थिति के विरुद्ध केओपीटी ने वार्षिक किराया परिगणित करने के लिए 4% वार्षिक की अतिरिक्त पैदा कर विचार किया है ताकि उनके अनुरक्षण व्यय की भरपाई हो सके। बताया जाता है कि संपदाओं के हस्तान्तरण अधिनियम के एक प्रावधान के अनुसार, संरचनाओं का अनुरक्षण करना, संरचनाओं के स्वामियों का दायित्व है और यदि अनुरक्षण व्यय किरायों में वसूल नहीं किया गया है तो पत्तन के संसाधन क्षीण होते चले जायेंगे। किन्तु पत्तन ने 4% अतिरिक्त पैदा के लिए इस संबंध में एक प्रश्न पूछे जाने पर भी कोई उत्तर नहीं दिया है। यह बताया जाता है कि यह समिति का विवेकाधीन / विवेकपूर्ण / सोचा-समझा निर्णय है।

(iii) वे संरचनाएं जो भूमितल के साथ एक या एकाधिक मंजिल युक्त हैं, उनमें ऊपर की मंजिल का किराया घटाया गया है क्योंकि ऐसा माना जाता है कि भूमितल की तुलना में ऊपर की मंजिलों को किरायेदार कम मिलते हैं। समस्त 10% पैदा को इस प्रकार से वितरित किया गया है कि पहली मंजिल का किराया, भूमितल के किराए का 70% और दूसरी मंजिल का किराया भूमितल के किराये का 50% ही हो।

(ख) भूमिनीति मार्गदर्शी भवनों एवं संरचनाओं का मूल्य निर्धारण समाहित नहीं करते। इस विषय में विशेष प्रश्न के बावजूद केओपीटी ने यह स्पष्ट नहीं किया है कि केओपीटी के भवनों और संरचनाओं का मूल्य निर्धारण किस प्रकार भूमि नीति मार्गदर्शियों के कार्यक्षेत्र के अधीन आता है। केओपीटी ने यह समझाने का प्रयास किया है कि भूमि नीति मार्गदर्शियों की इच्छा किराये के रूप में राजस्व कमाने के लिए पत्तन संपदा को कवर करने की है। केओपीटी ने आगे बताया है कि केडीएस में ऐसे अनेक भवनों हैं जिनमें भंडार घर, गोदाम, शैड इत्यादि

शामिल हैं । जब तक कि ऐसे भवनों के लिए किराए / लाइसेंस शुल्क अधिसूचित नहीं हो जाते, महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 की धारा 49(1) (सी) (डी) के प्रावधानों की दृष्टि से किराये उगाहना संभव नहीं हो पाएगा । चूंकि भवन संपदा का प्रमुख भाग हैं, एसओआर में इसको शामिल किया जाना बहुत जरूरी है, जैसा पत्तन ने कहा है । महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 की धारा 49(1) के अनुसार, पत्तन के स्वामित्व वाले अथवा पत्तन के कब्जे वाले भवनों के किराये निर्धारित करना इस प्राधिकरण के कार्यक्षेत्र के अन्तर्गत आता है । भूमिनीति मार्गदर्शी भवनों का मूल्य निर्धारण कवर नहीं करते । इस प्रकार, भवनों का मूल्य निर्धारण 2005 के प्रशुल्क मार्गदर्शियों में निहित प्रावधानों के अनुसार किया जाना है अर्थात दर का निर्धारण निवेश पर प्रतिलाभ के साथ लागत आधार पर किया जाना है । हमारे अनुरोध पर केओपीटी द्वारा प्रस्तुत, संरचनाओं का डब्ल्यू डी वी, केडीएस रिथ्त इसकी संरचनाओं के संदर्भ से ही है । एचडीसी रिथ्त संरचनाओं का डब्ल्यूडीवी प्रस्तुत नहीं किया गया है । इसके अलावा, केओपीटी द्वारा प्रस्तुत केडीएस रिथ्त व्यक्तिगत संरचनाओं का डब्ल्यूडीवी संरचनाओं के समूह से नहीं जोड़ा जा सका, जैसा कि केडीएस की प्रचलित किराया अनुसूची में प्रदत्त है क्योंकि पत्तन ने तो, उन व्यक्तिगत भवनों के लिए कोई परस्पर संदर्भ दिए बिना जिनके लिए दरें संशोधित की जानी हैं, संबद्ध परिसंपत्ति रजिस्टर की एक प्रति अग्रेषित कर दी है । इसलिए लागताधिक विधि का अनुसरण करके संरचनाओं के लिए किराया निर्धारण संभव नहीं पाया गया है । जैसाकि पहले बताया गया है, संरचनाओं के लिए प्रस्तावित दरें संरचनाओं की वर्तमान प्रतिस्थापन लागत पर आधारित हैं । यद्यपि, पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम 1997 केओपीटी पर लागू नहीं है, जैसाकि पत्तन द्वारा उल्लेख किया गया है, यह अधिनियम संरचनाओं की प्रतिस्थापन लागत के आधार पर किराया निर्धारित करना प्रदान नहीं करता । कथित अधिनियम के अधीन किराया निर्धारण का आधार संरचना की ऐतिहासिक लागत अर्थात् निर्माण की वास्तविक लागत और निर्माण के आरम्भ की तिथि को बाजार मूल्य देखा गया है ।

मौलिक / बुनियाद नियम - भारत सरकार के नियम 45ए एवं 45बी में अन्य बातों के साथ आवासों के लाइसेंस शुल्क के निर्धारण के लिए निर्माण-स्थल (भूखंड) की लागत समेत अधिग्रहण की लागत अथवा आवासों के निर्माण की लागत पर विचार करने का अनुबंध किया गया है ।

उपर्युक्त संदर्भ, यद्यपि केओपीटी पर लागू नहीं हैं, संरचनाओं की ऐतिहासिक लागत के आधार पर संरचनाओं के किराये प्रदान करने हेतु सरकार की मनशा दर्शाते हैं ।

इसलिए, यह प्राधिकरण वर्तमान प्रतिस्थापन लागत के आधार पर संरचनाओं के लिए किराये के निर्धारण के लिए केओपीटी द्वारा अपनायी गई कार्य विधि का अनुमोदन करने के पक्ष में नहीं है । ऐसी रिथ्ति में, हम संरचाओं की वर्तमान प्रतिस्थापन लागत की संगणना के लिए, संरचनाओं की जीवनावधि (मियाद) और सर्कुलेशन एरिया अवयव का मूल्य अनुमानित करने के लिए केओपीटी द्वारा अपनायी गई कार्यविधि की अच्छाइयों की और गहराई में यदि इसके बाजार मूल्य के आधार पर भूखंड के किराये संशोधित किए जाते हैं और संरचाओं के किराये को अछूता छोड़ दिया जाता है तो इससे एक ऐसी विसंगत रिथ्ति आ जाएगी जहाँ खुले

भूखंड का एक लाइसेंसधारी खुले भूखंड के मूल्यों को अद्यतन किए जाने की वजह से बढ़े हुए किराए का भुगतान करेगा जबकि एक संरचना का लाइसेंस धारी जो संरचनाओं में बढ़े हुए मूल्य वाली सेवाओं का लाभ ले रहा होगा । उसे खुले भूखंड के लाइसेंसधारी की तुलना में बढ़ा हुआ किराया नहीं चुकाना पड़ेगा । यह स्वीकार करना होगा कि संरचनाओं के लिए पट्टा किराये न केवल संरचना के मूल्य पर बल्कि उस भूमि के मूल्य पर भी आधारित होंगे जिस पर वह संरचना निर्मित है । इस विसंगति को दूर करने के लिए यह आवश्यक हो गया है कि केडीएस और एचडीसी स्थित संरचनाओं के लिए किराये बढ़ाए जाएं ।

किसी भी संरचना के लिए किराये में भवन-अवयव का किराया और उस भूमि-अवयव का किराया भी शामिल है जिस पर वह भवन खड़ा है । केडीएस स्थित संरचनाओं के लिए केओपीटी द्वारा प्रस्तुत गणनाओं से यह देखने में आया है कि औसतन, भूमि अवयव का मूल्य भूखंड और उस पर संरचना के कुल मूल्य / लागत का लगभग 60% भाग बनता है । यह जरूरी है कि संरचनाओं के किराए उस भूमि-मूल्य में वृद्धि को फैक्टर करें जिस पर वह संरचना खड़ी है और पहले बताए गए कारणों से, केओपीटी द्वारा अपनायी गई कार्यविधि के आधार पर संरचना अवयव से संबंधित किराये में वृद्धि स्वीकार नहीं की जा सकती । इस प्रकार, केडीएस स्थित संरचनाओं के लिए किरायों के बारे में, वर्ष 2010 के लिए संरचनाओं के प्रचलित किराये में अधिकतम 30% की वृद्धि अथवा केओपीटी द्वारा प्रस्तावित दरें, इनमें से जो भी कम हो तदर्थ आधार पर अनुमोदित की जाती हैं । चूंकि भूखंडों के वृद्धिकारी नजरिये के अनुसार संगणित पत्तन किराये पर, एचडीसी के लिए किराया अनुसूची में प्रदान किए जाने के लिए, विचार किया गया है, वर्ष 2010 के लिए प्रचलित बढ़े हुए किराए, एचडीसी स्थित संरचनाओं के मामले में भी प्रदान किए जाते हैं ।

एचडीसी के लिए किराया अनुसूची संबंधितों को आबंटित आवासों से वसूली योग्य लाइसेंस शुल्क का प्रावधान करती है । पहले वर्णित कारणों से यह प्राधिकरण, आवासों के मूल्य निर्धारण के लिए, तथा उनके लिए लाइसेंस शुल्क के निर्धारण के लिए केओपीटी द्वारा अपनायी गई कार्य विधि को मान्य करने की स्थिति में नहीं है । इस प्रकार, वर्ष 2010 के लिए बढ़ा हुआ प्रचलित लाइसेंस शुल्क प्रदान किया जाता है ।

केओपीटी को सलाह दी जाती है कि वह अपने वित्तीय हितों की रक्षा हेतु उचित प्रक्रिया का पालन करते हुए, केडीएस एवं एचडीसी संरचनाओं के बारे में समुचित प्रस्ताव तैयार करे ।

(xix) (क) हालिद्या स्थित भूखंडों एवं भवनों के लिए प्रचलित किराया अनुसूची वर्ष 1999 में इस प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित की गई थी । वर्ष 1999 से पहले केओपीटी सरकार के अनुमोदन से, मई 1992 में अधिसूचित दरों के अनुसार प्रभार लगा रहा था । हालिद्या स्थित प्रचलित किराया अनुसूची भी, भूमि और भवनों के लिए किरायों के अलावा, नीचे सूचीबद्ध कुछ विविध दरें भी प्रदान करती हैं:-

(i) पत्तन की भूमि पर समारोह आयोजित करने की अनुमति शुल्क ।

(ii) पत्तन के तालाबों / जलाशयों इत्यादि में मत्स्य पालन के अधिकारों के लिए लाइसेंस शुल्क ।

(iii) पत्तन की भूमि पर होर्डिंग खड़े करने के लिए लाइसेंस शुल्क ।

(iv) टेलीफोन लाइन, जल-आपूर्ति लाइन, मल व्ययन लाइन इत्यादि जैसी आवश्यक उपयोगिता सेवा लाइनों के लिए, कच्चा तेल, पीओएल उत्पाद तथा अन्य तरल कार्गो धरती के ऊपर से अथवा धरती के नीचे से पाइप लाइन बिछाने के लिए और, ओवर हैड कम्बेयर्स एवं हाई वोल्टता वाली पारेषण लाइन बिछाने तथा आवश्यक टावर खड़ी करने के लिए ।

(v) दुर्गाचक मिनी मार्केट के लिए लाइसेंस शुल्क ।

(vi) केओपीटी के विभिन्न बाजारों में फेरी वाले प्रभार ।

(vii) गोदी आंतरिक क्षेत्र के भीतर पोत से पोत को आधार पर कार्गो के भंडारण के लिए खुले और ढके हुए स्थान का लाइसेंस शुल्क ।

(x) ऊपर बताए गए विविध मदों के लिए केओपीटी ने दो नजरियों (प्रक्रियाओं) का अनुपालन करके दरें निकाली हैं । एक प्रक्रिया के अन्तर्गत केओपीटी ने इस प्राधिकरण द्वारा 1999 में अनुमोदित दरों पर 2008 तक 5% प्रतिवर्ष का वृद्धिकारी फैक्टर लागू किया है । दूसरी प्रक्रिया के अन्तर्गत केओपीटी ने, 1999 में अनुमोदित दरों को उसी प्रतिशतता से बढ़ाया जिस प्रतिशतता से मई 1992 में अधिसूचित दरों को 1999 में बढ़ाया गया था । इस प्रकार परिकल्पित दो दरों में से इन दोनों में से उच्चतर दर केओपीटी द्वारा अपने प्रस्ताव में प्रस्तावित की गई है ।

(ग) ऊपर सूचीबद्ध की गई प्रशुल्क मदों पर आगामी पैराग्राफों में चर्चा की गई है:-

(i) अनुज्ञा शुल्क, मत्स्य पालन का अधिकार, होर्डिंग खड़े करने, दुर्गा चक मिनी मार्केट तथा आयात / निर्यात कार्गो के भंडारण के लिए गोदी आंतरिक क्षेत्र के भीतर खुले और ढके हुए क्षेत्र के लिए प्रस्तावित दरें पत्तन की भूमि के उपयोग के लिए हैं । जैसाकि इस नोट के आंतरिक भाग में स्पष्ट किया गया है, भूमि नीति मार्गदर्शी भूमि के मूल्य निर्धारण के लिए और बाद में उन पर किराये परिगणित करने के लिए अनुपालनार्थ कार्यविधियाँ प्रदान करते हैं । कथित विविध प्रशुल्क मदों के लिए किराये परिगणित करने के लिए भूमि नीति मार्गदर्शीयों में प्रदत्त प्रक्रिया न अपनाने का कारण अभी तक बताया नहीं गया है । वर्ष 1992 में अधिसूचित दरों पर विचार करते हुए दरों को प्रस्तावित करने का नजरिया अपनाने के लिए भी कारण अभी तक अस्पष्ट ही रहा है । पत्तन संपत्तियों के उपयोग के लिए दरें प्रदान करने हेतु महापत्तन न्यास अधिनयम की धारा 49 के अंतर्गत इस प्राधिकरण को प्रदत्त अधिकार को ध्यान में रखते हुए पत्तन संपत्तियों के उपयोग के लिए दरें प्रदान करना बहुत आवश्यक है । इसलिए पहली प्रक्रिया पर आधारित, केओपीटी द्वारा परिगणित दरों को, वर्ष 2010 की स्थिति प्रदर्शित करने के लिए,

वर्ष 2005 से वर्ष 2010 तक 2% वार्षिक का वृद्धिकारी फैक्टर लागू करते हुए, अद्यतन किया गया है। इस तरह संगणित दरों को अनुमोदित किया जाता है।

(ii) वे लिव लाइसेंस शुल्कः-

(क) जैसाकि ऊपर वर्णन किया गया है, हालिद्या के लिए प्रचलित किराया अनुसूची में वे-लीव प्रभार, टेलीफोन लाइनों, जल-आपूर्ति लाइनों, मल-व्ययन लाइनों, विद्युत लाइनों, पाइप लाइनों, ओवर हैड कन्वेयर्स, हाई वोल्टेज ट्रान्समिशन लाइनों इत्यादि के लिए प्रदान किए गए हैं। विश्लेषण के प्रयोजन से मदों को, उनकी भौतिक विशेषताओं में समानता के आधार पर पुनः वर्गीकृत किया गया है, जैसा नीचे दिखाया गया है:-

- (i) यूटीलिटी सेवा लाइनें, जैसे टेलीफोन लाइनें और विद्युत लाइनें,
- (ii) यूटीलिटी सेवा लाइनें, जैसे, जल-आपूर्ति लाइनें और मल व्ययन लाइनें,
- (iii) पाइप लाइनें
- (iv) ओवर हैड कन्वेयर्स, हाई वोल्टेज ट्रान्समिशन लाइनें इत्यादि।

(ख) उपरोक्त में से प्रत्येक मद पर नीचे चर्चा की गई है:-

(i) प्रचलित किराया अनुसूचि में टेलीफोन लाइनों विद्युत लाइनों इत्यादि के लिए वे लीव प्रभारों का यूनिट कलेन्डर वर्ष या उसका भाग है। प्रस्तावित दरमान में केओपीटी ने लेवी के यूनिट को यथावत रखना प्रस्तावित किया है। इस संदर्भ में यहाँ यह उल्लेख करना उपयुक्त होगा कि इस प्राधिकरण ने कौच्चि पत्तन न्यास (सीओपीटी) के मामले में अपने 16 जून 2010 के माध्यम से टीवी केबल लाइनों के लिए प्रति किलोमीटर या उसके अंश के आधार पर वे-लीव प्रभार अनुमोदित किए हैं। इसलिए केओपीटी में कलेन्डर वर्ष आधार पर एक मुश्त वे-लीव प्रभार प्रदान करना सही नहीं है। केओपीटी को सलाह दी जाती है कि वह टेलीफोन लाइनों और विद्युत लाइनों द्वारा कवर की गई दूरी के आधार पर प्रभार लगाने के लिए उपयुक्त प्रस्ताव लेकर आए। जब तक केओपीटी उपयुक्त प्रस्ताव लेकर नहीं आता है, तब तक केओपीटी को, 2010 तक प्रासंगिक वृद्धिकारी अवयव लागू करके बढ़ी हुई वर्तमान दरें जारी रखने की अनुमति प्रदान की जाती है।

(ii) प्रचलित किराया-अनुसूची में जलापूर्ति लाइनों एवं मल व्ययन लाइनों के लिए वे-लीव प्रभारों की लेवी के लिए यूनिट कलेन्डर वर्ष अथवा उसका अंश है तथा भूमि के ऊपर से

अथवा भूमि के नीचे से पैट्रोलियम उत्पादों और अन्य तरल कार्गो के परिवहने के लिए वे-लीव लाइसेंस शुल्क के लेवी का यूनिट प्रति वर्ष या उसके अंश के अनुसार है। इस संदर्भ में यहाँ यह उल्लेख करना उपयुक्त होगा कि इस प्राधिकरण ने जवाहर लाल नेहरू पत्तन न्यास (जेएनपीटी) के बारे में दिनांक 10 अगस्त 2004 के अपने आदेश के माध्यम से, पाइप लाइनों के लिए वे-लीव प्रभार परिगणित करने का सूत्र/ फार्मूला प्रदान किया है, जो नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

“वे लीव प्रभारों के प्रयोजन से एकल पाइप लाइन द्वारा घेरे गए क्षेत्र की गणना उन पाइप लाइनों के व्यास और लंबाई के आधार पर की जानी चाहिए। अनेक परत वाली पाइप लाइनों के मामले में अनेक परत वाली पाइप लाइनों के बंधे हुए समूह द्वारा घेरे गए भौतिक क्षेत्र पर विचार किया जाना चाहिए और विभिन्न उपयोगकर्ताओं को, उस क्षेत्र में से गुजर रही पाइप लाइनों के व्यास और लंबाई के आधार पर समानुपातिक आधार पर बिल प्रस्तुक करना चाहिए। सड़क, रेल-मार्ग, जैटिट्यों इत्यादि में बांटे गए क्षेत्र के संबंध में विभिन्न उपयोगकर्ताओं को संबंधित क्षेत्र के 50% पर समानुपातिक आधार पर बिल देना चाहिए। इसके लिए यह सोचना चाहिए कि उनका संबंधित भूमि पर एक छत्र / एकमात्र कब्जा नहीं है और उनके पास जो कुछ है वह मार्ग का अधिकार (राइट ऑफ वे) है। जहां तक भूमिगत पाइप लाइनों का संबंध है, यदि उपयोगकर्ता यह स्थापित करने में सफल हो जाए कि भूखंड में एक छोर से दूसरे छोर तक जाने वाले भूमिगत पाइप लाइनों के ऊपर का सतही क्षेत्र भौतिक रूप से उनके पास नहीं है तो ऐसे पाइप लाइनों द्वारा घेरा गया क्षेत्रफल, पाइप लाइन के व्यास और लम्बाई के गुणनफल के 50% के आधार पर, वे लीव प्रभारों की लेवी के प्रयोजन से गिना जाना चाहिए।”

जब केओपीटी से, इस प्राधिकरण द्वारा जेएनपीटी के मामले में प्रदत्त फार्मूले के अनुरूप वे लीव लाइसेंस शुल्क प्रदान करने के लिए कहा गया तो केओपीटी ने बताया कि प्राधिकरण द्वारा सुझाया गया फार्मूला स्वीकार करके प्रचलित दर में अत्यधिक गिरावट आ जाएगी। इसके अलावा दो पाइप लाइनों के बीच न्यूनतम दूरी भी बनायी रखनी जरूरी है। इसलिए केवल पाइप लाइन के व्यास के आधार पर वे लीव लाइसेंस शुल्क लगाना, सही तर्स्वीर प्रस्तुत नहीं करेगा, जैसा कि पत्तन द्वारा

बताया गया था। केओपीटी ने यह भी बताया है कि एचडीसी के किसी भी लाइसेंसधारी ने एचडीसी में वसूल की जा रही वे लीव लाइसेंस शुल्क पर अभी तक कोई आपत्ति व्यक्त नहीं की है। जेएनपीटी के मामले में पाइप लाइनों के लिए वे लीव प्रभार की गणना हेतु प्रदत्त फार्मूले का अनुपालन करते हुए इस प्राधिकरण ने दिनांक 4 मई 2010 के अपने आदेश के माध्यम से सीओपीटी के मामले में और न्यू मैंगलोर पत्तन न्यास (एनएमपीटी) के मामले में दिनांक 16 जून 2010 के अपने आदेश के माध्यम से, पत्तन न्यासों के दरमानों में यह फार्मूला प्रदान कर चुका है। प्रचलित दरों में गिरावट के अलावा, केओपीटी ने ऐसे अन्य असाधारण परिस्थिति स्पष्ट नहीं की है जो पहले से प्रदान किए गए फार्मूले से अलग जाने की आवश्यकता जगाए। इसलिए जेएनपीटी, सीओपीटी और एनएमपीटी के मामले में प्रदत्त एचडीसी की किराया अनुसूची में भी प्रदान किया जाता है।

(iii)

प्रचलित किराया अनुसूची में वे लीव लाइसेंस शुल्क ओवर हैड कन्वेयर्स एवं हाई वोल्टेज ट्रांसमिशन लाइन्स एंड टावर्स की सीध में आने वाले क्षेत्रफल के लिए किराया अनुसूची के आधार पर प्रभार्य है। प्रस्तावित किराया अनुसूची में केओपीटी ने प्रचलित प्रावधान जारी रखने का प्रस्ताव किया है जो अनुमत किया जाता है।

(iii) वर्तमान किराया अनुसूची में फेरी वाला प्रभार, केओपीटी के विभिन्न बाजारों में 1 रु. प्रति व्यक्ति, प्रति दिन के अनुसार प्रदत्त है। 5% का वृद्धिकारी अवयव लागू करते हुए केओपीटी ने रु. 1.55 प्रति व्यक्ति प्रतिदिन लगाने का प्रस्ताव किया है। वृद्धिकारी पहलू के बारे में पहले से बताए गए कारणों से रु. 1.45 प्रति व्यक्ति प्रति दिन की दर अनुमोदित की जाती है।

(xx)

केओपीटी ने कोलकाता एवं हालिदया में किरायों की दरों को लागू किए जाने को शासित करने हेतु सशर्तताएँ प्रस्तावित की हैं। 2004 के भूमि नीति मार्गदर्शी पट्टेदारी/लाइसेंस शुल्क लगाये जाने के संबंध में व्यापक मार्गदर्शी प्रदान करते हैं। मार्गदर्शियों में प्रदान से अधिक केओपीटी ने किराये को लागू किए जाने को शासित करने हेतु कुछ अतिरिक्त सशर्तताएँ प्रस्तावित की हैं। अतिरिक्त सशर्तताओं का यह देखने के लिए विश्लेषण किया गया है कि वे मार्गदर्शियों में सन्निहित प्रावधानों से असंगत नहीं हैं।

(xxi)

केडीएस में केओपीटी की संपदाओं से संबंधित सशर्तताओं पर नीचे चर्चा की गई है:-

(क) पट्टों के जरिये भूमि के आबंटन के मामले में केओपीटी ने प्रस्तावित किया है कि आबंटन, निविदाएँ आमंत्रित करके, 30 वर्ष से अधिक की अवधि के लिए नहीं होगा । प्रस्तावित नोट आगे बताता है कि दरें और अन्य मर्दे तथा शर्तें आमंत्रण निविदा सूचना में विनिर्दिष्ट की जानी हैं ।

भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त भूमि आबंटन नीति सीमाशुल्क बंधित क्षेत्र के भीतर भूमि की पट्टेदारी पर पाबंदी लगाता है । किन्तु, मार्गदर्शियों के अनुसार सीमा शुल्क बंधित क्षेत्र के बाहर भूमि का आबंटन निविदाएँ आमंत्रित करके 30 वर्ष तक की अवधि के लिए पट्टेदारी आधार पर किया जा सकता है, जैसा कि मार्गदर्शियों की धारा 5.2.1.1 (बी) और (जी) में अनुबंधित है । इसलिए, प्रस्तावित नोट में किया गया उल्लेख कि पट्टेदारी 30 वर्ष तक की अवधि के लिए प्रदान की जायेगी, मार्गदर्शियों के अनुसार ही है । किन्तु, इस प्राधिकरण का इस बात से कोई सरोकार नहीं है कि निविदा आमंत्रित करने वाले नोटिस में क्या लिखा जाना चाहिए । यह केओपीटी को देखना है कि वह निविदा दस्तावेज में भूमि नीति मार्गदर्शियों (और प्रचलित दरमान) के सुसंगत उपयुक्त शर्तें शामिल करे । और प्रचलित दरमान के सुसंगत उपयुक्त शर्तें शामिल करे । अतएव, प्रस्तावित नोट उपयुक्त रूप से संशोधित किया जाता है ।

(ख) अपफ्रंट आधार पर भूमि की पट्टेदारी के मामले में, केओपीटी ने पट्टेदारी की अवधि के लिए पट्टेदारी किराये के शुद्ध वर्तमान मूल्य (एनपीवी) के आधार पर, 8% की कटौती दर लेते हुए अपफ्रंट प्रीमियम उगाहने का प्रस्ताव किया है । केओपीटी ने कहा है कि 8% की कटौती दर, भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 5.3(iii) में किए गए अनुबंध का अनुसरण करके संगणित की गई है । मार्गदर्शियों की धारा 5.3(iii) में कहा गया है वार्षिक किराये से अपफ्रंट प्रीमियम संगणित करने के लिए 6% की कटौती दर के साथ (2%) वास्तविक वृद्धि लागू की जायेगी । प्रस्तावित सशर्ता भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुरूप है । प्रस्तावित नोट में यह भी जोड़ा गया है कि अपफ्रंट प्रीमियम आधार पर भूमि की पट्टेदारी के मामले में, जैसा एचडीसी में समान स्थिति के बारे में प्रस्ताव दिया गया है, वार्षिक किराये के रूप में रु. 1/- प्रते कैलेंडर वर्ष या उसके भाग के रूप में प्रभारित किया जाएगा ।

(ग) केओपीटी ने यह कहते हुए कि भावी दीर्घकालिक पट्टेदारियों के मामले में पट्टेदारी की अवधि, उसको नया करने के विकल्प के बिना, 30 वर्ष से अधिक नहीं होगी । 30 वर्ष की पट्टेदारी अवधि मार्गदर्शियों के अनुसार है । वीआईएल ने इस आधार पर, नवीकरण की धारा के साथ पट्टेदारी प्रदान किए जाने के प्रावधान की वकालत की है कि कंपनियाँ कारोबार में प्रचलित व्यवसाय की अवधारणा पर लिवेश करती हैं और नवीकरण के प्रावधान / धारा के बिना, 30 वर्ष की अवधि तक ही पट्टेदारी पर भूमि दे सकता है और 30 वर्ष से अधिक की पट्टेदारी के लिए, मार्गदर्शियों में किए गए प्रावधान के अनुसार, सरकार का अग्रिम अनुमोदन प्राप्त करना जरूरी है । इसलिए, प्रस्तावित नोट कि नवीकरण के विकल्प के बिना पट्टेदारी की अवधि 30 वर्ष से अधिक नहीं होगी, व्यवस्थित पाया गया है ।

प्रस्तावित नोट में अंगली तिथि वाले चैकों / बैंक गारंटी के रूप में वार्षिक किराया अग्रिम रूप से वसूलने की व्यवस्था है । यहाँ यह उल्लेख करना उपयुक्त होगा कि दीर्घकालिक पट्टेदारियों के जरिए भूमि के समस्त भावी आवंटनों के मामले में, केओपीटी ने जमानत राशि वसूल करने की योजना की है । जमानत राशि की वसूली पर इस विश्लेषण के अगले भाग में विचार-विमर्श किया गया है । इस संबंध में पूछे गए एक प्रश्न के उत्तर में केओपीटी ने बताया है कि जमानत राशि प्राप्त करने का प्रयोजन भविष्य में किराये के भुगतान में चूक से बचना, पट्टेदार द्वारा पत्तन की संपत्ति । बैंक गारंटी प्राप्त करने का प्रयोजन किरायों की नियमित प्राप्ति सुनिश्चित करना है ।

केओपीटी ने स्पष्ट किया है चूंकि, परकार्य लिखत अधिनियम के अनुसार चैक डिस्ट्रानर होने पर आपराधिक कार्रवाई आरंभ हो जाएगी, एक पट्टेदार जो अंगली तिथि वाले चैक प्रस्तुत करेगा, सामान्य रूप से उन चैकों के डिस्ट्रानर होने से डरेगा और इस प्रकार भविष्य में किराये की वसूली नियमित सुनिश्चित हो सकेगी । उपयोगकर्ताओं ने दीर्घकालिक अवधि को कवर करने के लिए अंगली तिथियों वाले चैक जमा करने में कठिनाई व्यक्त की है । उसी समय, अपने वित्तीय हितों की हिफाजत के लिए और किराये की समय से प्राप्ति हेतु केओपीटी द्वारा प्रस्तुत किए गए कारण अनदेखे नहीं किये जा सकते । इसके अलावा, उपयोगकर्ताओं द्वारा की गई टिप्पणियों से अर्थ लगाया जा सकता है कि अंगली तिथियों वाले चैक जमा करवाने का चलन, अब से कुछ समय पहले से चला आ रहा है । प्रस्तावित नोट के जरिए, ऐसा लगता है कि केओपीटी इसे किराया अनुसूची के भाग के रूप में शामिल करना चाहता है । अतएव, प्रस्तावित नोट को अनुमोदित किया जाता है ।

(घ) केओपीटी ने एक नोट प्रस्तावित किया है ताकि वह उन पट्टेदारियों को नवीकृत कर सके जो वर्तमान दीर्घकालिक पट्टेदारियों की समाप्ति पर उनके नए आवंदन के आधार पर नई पट्टेदारी चाहे, और, जहां नवीकरण के लिए कोई विकल्प उपलब्ध नहीं है । प्रस्तावित नोट अधूरा दिखाई पड़ता है ।

भूमिनीति मार्गदर्शियों की धारा 5.2.1.2 किसी पत्तन न्यास को प्रचलित पट्टेदारी को नया करने की अनुमति प्रदान करता है बशर्ते पत्तन की संबंधित भूमि पत्तन को स्वयं उसके उपयोग के लिए नहीं चाहिए और पत्तन इस बात की भी अच्छी तरह जांच कर ले कि पत्तन की (संदर्भित) भूमि की उसी प्रयोजन के लिए आवश्यकता है जिसके लिए वह मूल रूप से पट्टे पर दी गई थी अथवा पत्तन भूमि की आवश्यकता किसी ऐसे प्रयोजन के लिए है जो भूमि उपयोग योजना मेल खाता हो, सुसंगत हो ऐसी स्थिति में और अपने विवेक के आधार पर सार्वजनिक नीलामी / निविदा आमंत्रण के बिना, पत्तन वर्तमान पट्टेदार के पक्ष में विधिवत अद्यतन की गई किराया अनुसूची अथवा बाजार मूल्य पर, जैसा भी मामला हो, पत्तन के न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित की जाने वाली शर्त पर नई पट्टेदारी स्वीकृत कर सकता है ।

केओपीटी द्वारा प्रस्तावित नोट मार्गदर्शी प्रावधान के अनुरूप पूरा किया जाता है ।

(ङ) केओपीटी ने एक प्रावधान प्रस्तावित किया है कि वर्तमान पट्टेदारियों के नवीकरण के मामले में पत्तन इस बात की जांच करेगा कि क्या संबंधित पट्टेदार ने पट्टेदारी की अवधि के दौरान पट्टेदारी की सभी प्रसंविदाओं का पालन किया है अथवा नहीं। केओपीटी ने बताया है कि जैसा भूमिनीति मार्गदर्शी की धारा 5.2.1.2 (सी) में कहा गया है, उन पट्टेदारियों के मामले में, जहां कोई नवीकरण विकल्प नहीं है, पत्तन अपने विवेकाधिकार से, कुछ शर्तों के साथ, वर्तमान पट्टाधारियों के पक्ष में नई पट्टेदारी अनुमत कर सकता है। इस प्रकार, ऐसे विवेकाधिकार का प्रयोग करने के लिए केओपीटी ने यह आवश्यक समझा है कि उन पट्टेदारों पर, जिन्होंने विश्वासपूर्वक पिछली पट्टेदारी की प्रसंविदाओं का अनुपालन किया है, पट्टेदारी के लिए विचार किया जाए। ऐसी शर्त, केओपीटी के अनुसार वर्तमान पट्टेदारों को नए पट्टे प्रदान करने की प्रणाली में अनुशासन लायेगी। पट्टेदारी स्वीकृत करने की प्रणाली को अनुशासन बदल करना केओपीटी का प्रशासनिक मामला है। ऐसे में इस प्राधिकरण द्वारा कोई सशर्तता प्रदान किए जाने की कोई आवश्यकता नहीं जान पड़ती।

(च) केओपीटी ने इस आशय का एक नोट प्रस्तावित किया है कि यदि अधिसूचित किए जाने वाले किराये / लाइसेंस शुल्क प्रचलित किराये / लाइसेंस शुल्क से अधिक हों तो अधिसूचित की जाने वाली किराया अनुसूची सभी प्रचलित पट्टेदारों / लाइसेंसधारकों पर लागू होगी। यदि इसको दूसरी तरह से देखा जाए तो केओपीटी ने प्रस्तावित किया है कि पट्टेदार / लाइसेंस धारक प्रचलित किराए / लाइसेंस शुल्क का भुगतान करना जारी रखेंगे। जब केओपीटी से स्पष्ट करने के लिए कहा गया कि क्या वर्तमान पट्टेदारियों में विभेदीय / भेदभाव मूलक व्यवहार को अनुमति है अथवा नहीं, केओपीटी ने बताया है कि ऐसी स्थिति में जहां, संशोधित किराया अनुसूची अधिसूचित किए जाने तक निविदा प्रक्रिया के जरिए यदि कोई पट्टेदारी, बाद में प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित की जाने वाले किराये से अधिक किरायों पर प्रदान की जाती है तो ऐसा प्रावधान पत्तन के वित्तीय हितों की रक्षा करने में सफल होगा।

केओपीटी का उत्तर हमारे प्रश्न कि क्या विभेदीय व्यवहार वर्तमान पट्टेदारियों द्वारा अनुमत किया गया है, के प्रति स्पष्ट नहीं है, अस्पष्ट है। यदि पत्तन को इस प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित किरायों से अधिक किराये के लिए निविदा प्रक्रिया के माध्यम से कोई प्रस्ताव मिला है तो ऐसी स्थिति पत्तन द्वारा सम्बद्ध पक्षों के साथ निष्पादित पट्टेदारी करार की प्रासंगिक प्रसंविदाओं द्वारा शासित होगी। इस परिस्थिति में प्रस्तावित नोट का अनुमोदन प्रदान नहीं किया गया है।

(छ) केओपीटी ने यह कहते हुए एक नोट प्रस्तावित किया है कि प्रचलित दीर्घ कालिक पट्टेदारियों के मामले में किराये की दर और वार्षिक वृद्धि पट्टेदारी / पट्टा नामा की प्रासंगिक प्रसंविदाओं द्वारा शासित होंगे। ऐसा ही एक प्रावधान 1996 में सरकार द्वारा अनुमोदित किए गए केडीएस के लिए प्रचलित किसाया अनुसूची में भी विद्यमान है।

(ज) केओपीटी ने इस आशय का एक नोट प्रस्तावित किया है कि भविष्य में प्रदत्त दीर्घकालिक पट्टेदारियों के मामले में, किराया 2% प्रतिवर्ष की दर से बढ़ाया जाएगा। इसके अलावा, केओपीटी ने प्रस्तावित नोट में एक प्रावधान शामिल करने का प्रस्ताव किया है जिसके

अनुसार भावी वीर्यकालिक पट्टे में किराये की दर प्रत्येक पाँच वर्ष निर्धारित की जाने वाली किराया अनुसूची से कम पाई जाएगी तो पत्तन प्रत्येक पाँच वर्ष में एक बार किराये की दर का स्तर किराया के स्तर बढ़ा सकेगा । इस तरह का प्रावधान शामिल करने प्रयोजन पत्तन के वित्तीय हितों की रक्षा करना बताया गया है क्योंकि जब कभी, प्रत्येक 5 वर्ष के बाद नई किराया अनुसूची अधिसूचित की जाएगी, तो किरायों की ताब-तब समीक्षा करने और उनमें संशोधन करने का पत्तन को मौका मिलेगा ।

भूमिनीति मार्गदर्शियों के अनुसार, किराया अनुसूची में भी 2% वार्षिक की दर से वृद्धि की जाएगी । किराया अनुसूची में प्रत्येक पाँच वर्ष में संशोधन किया जाना अपेक्षित है । ये प्रावधान किराया-अनुसूची में संशर्तताओं के रूप में दर्शाए गए हैं । पत्तन द्वारा प्रस्तावित प्रावधान पत्तन द्वारा निष्पादित किए जाने वाले पट्टेदारी / लाइसेंस करार में शामिल किए जाने के प्रयोजन से है । इस प्राधिकरण द्वारा तैयार किए जाने वाले दरमान में वे धाराएं शामिल करने की आवश्यकता नहीं हैं जो पत्तन और संबंध पक्षों वे बीच निष्पादित किए जाने वाले करार में डाली जानी हैं । अब यह पत्तन को देखना है कि वह दरमान तथा सरकार के भूमिनीति मार्गदर्शियों का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए पट्टेदारी करार निष्पादित करे-करवाए । अतएव, प्रस्तावित नोट अनुमोदित नहीं किया जाता है ।

(झ) केओपीटी ने यह कहते हुए एक प्रावधान प्रस्तावित किया है कि 11 महिनों की समाप्ति के बाद आने वाले नए लाइसेंस के लिए 11 महिने वाले लाइसेंसों में लाइसेंस शुल्क की दर 2% बढ़ाई जाएगी बशर्ते कि वह प्रथलित किराया अनुसूची से कम नहीं होनी चाहिए ।

केओपीटी के विभिन्न पत्राचारों से यह मालूम पड़ता है कि केओपीटी पट्टेदारी / लाइसेंस प्रदान किए जाने के बाद की तिथि से एक वर्ष बीत जाने पर वृद्धिकारी अवयव लागू करता आ रहा है । इस संबंध में यह नोट करना प्रासंगिक है कि किराया अनुसूची एक साड़ा दस्तावेज है और इसको व्यक्तिगत / अलग-अलग लाइसेंस / पट्टेदारी किरायों के करार के साथ नहीं जोड़ा जाना चाहिए । ऐसा किराया अनुसूची के क्रियान्वयन की प्रभावी तिथि से एक वर्ष पूरा होने पर ही होता है और उसके बाद, प्रत्येक वर्षगांठ की पूर्ति पर किराया अनुसूची में प्रदत्त दर पर अपने आप एक वृद्धि जुड़ जाती है । इस प्रकार, किराया अनुसूची में प्रदत्त दर अपने आप बढ़ जाती है और प्रभावी हो जाती है । ऐसे परिवृश्य में ऐसी कोई स्थिति जहां लाइसेंस शुल्क प्रथलित किराया अनुसूची से कम हो, पैदा नहीं होगी । इसलिए, केडीएस और एचडीसी की किराया अनुसूची में इस प्रकार का नोट प्रदान करने की कोई आवश्यकता नहीं है ।

(ज) इस आधार पर कि पत्तन को, उसके द्वारा सङ्क और रेलवे लाइनों के निर्माण और अनुरक्षण पर व्यय किए जाने वाले धन को वसूल करना है, केओपीटी ने रेलमार्ग सेवित एवं सङ्क किनारे के भूखंडों के लिए 15% अतिरिक्त किराया प्रदान करने का नोट प्रस्तावित किया है । ऐसे भूखंड की तुलना में जिस तक पहुंचने का केवल एक ही मार्ग है, उस भूखंड का मूल्य सदा अधिक होता है जो एकाधिक सङ्कों से जुड़ा हो और रेल मार्ग से भी जुड़ा हो, जैसा कि पत्तन द्वारा बताया गया है ।

1999 में सरकार द्वारा अनुमोदित प्रचलित किराया अनुसूची में, रेल-मार्गसेवित भूखंडों के मामले में 15% अतिरिक्त किराया प्रभारित करने का प्रावधान है। समान चौडाई वाले एकाधिक सड़कों से सटे भूखंडों के मामले में किराया 20% बढ़ा दिया जाएगा और अन्य सभी मामलों में एक से अधिक सड़कों से सटे हुए भूखंडों पर 15% अतिरिक्त किराया लगाया जाएगा। केओपीटी द्वारा और आगे सूचित किया गया है कि वर्ष 1983 एवं 1998 में सरकार द्वारा अनुमोदित किराया अनुसूचियों में ऐसे ही प्रावधान थे।

बीएलसीएल, ईआईएल, वीआईएल, आईटीसी और बीटीसी आई जैसे अधिकांश उपयोगकर्ताओं ने प्रस्तावित प्रावधान पर आपत्ति व्यक्त की है। ईआईएल द्वारा उठायी गई आपत्ति के संदर्भ में केओपीटी ने बताया है कि 15% प्रीमियम प्रदान किया जाना किराया निर्धारण समिति का सोचा समझा निर्णय है। केओपीटी ने आगे बताया है कि, जब ईआईएल ने, विगत में, माननीय कोलकाता उच्च न्यायालय के समक्ष किराया-अनुसूची को चुनौती दी थी तो माननीय उच्च न्यायालय ने विगत किस्या अनुसूची के पक्ष में निर्णय दिया था जिसे ईआईएल द्वारा स्वीकार किया गया था। प्रस्तावित 15% प्रीमियम का औचित्य बताने के लिए हमारे अनुरोध के संदर्भ में भी केओपीटी ने 15% प्रीमियम की लेवी का समर्थन करने वाले न्यायालय के आदेश का कोई संदर्भ नहीं दिया है। ईआईएल द्वारा पिछली किराया अनुसूची को चुनौती देने के आधार और केओपीटी द्वारा ऊपर वर्णित, न्यायालय के निर्णय की कोई जानकारी नहीं है। केडीएस स्थित भूखंडों का मूल्य-निर्धारण, पूरे क्षेत्र की भूमि के भूमि-निर्धारण के अनुसार किया गया है, न कि सड़क मार्ग, या रेल मार्ग या दोनों से जुड़े हुए किसी विशेष भूखंड के लिए। इसलिए, अतिरिक्त प्रभार भूमि (क्षेत्र) के संबंधित भूखंडों द्वारा उपयोग की जा रही बेहतर संचार सुविधाओं पर जोर देने के लिए प्रस्तावित किए गए हैं। यह उल्लेखनीय है कि पिछली और वर्तमान किराया अनुसूची में भी समान प्रावधान प्रदान किए गए हैं। इसलिए, केओपीटी द्वारा रेलमार्ग सेवित और सड़क मार्ग से सटे भूखंडों के लिए प्रस्तावित 15% प्रीमियम अनुमोदित किया जाता है।

(ट)

जल क्षेत्रों के लिए केओपीटी ने भूमि (थल) क्षेत्र के लिए लगने वाले किराये की संबंधित दर का 50% वसूल करने का प्रस्ताव किया है। केओपीटी के अनुसार जैसा कि नदी संरक्षण पत्तन का दायित्व है, पत्तन को इस प्रयोजन के लिए प्रभार वसूलने का अधिकार है और इस प्रकार प्रस्तावित नोट उस स्थिति को कवर करेगा जहां भूमि / थल क्षेत्र से जुड़ी हुई नदी पर पोतघाट का निर्माण प्रस्तावित है।

इस संदर्भ में यहां यह उल्लेख करना उपयुक्त होगा कि मुर्गाब पत्तन न्यास (एमओपीटी) के सामान्य संशोधन प्रस्ताव को निपटाते हुए आदेश पारित करते समय, उपयोगकर्ताओं द्वारा पत्तन के जल क्षेत्र के उपयोग के लिए दर निर्धारण के बारे में एक मुददा उभरा था। चूंकि इस बारे में भूमि नीति मार्गदर्शी मौन हैं और यूकि विभिन्न पत्तन न्यासों के बीच प्रयोज्यता को लेकर कोई समरूपता / समानता भी नहीं है, सामला सरकार के पास भेज दिया गया है ताकि सभी महापत्तन न्यासों में साझा अनुप्रयोग के लिए जल-क्षेत्र और रिक्लेम क्षेत्र पर

(जहां पट्टेधारी ने भूमि को रिक्लेम किया है) दरों के निर्धारण आवश्यक मार्गदर्शी / सिद्धांत विकसित किए जा सकें। इस बारे में सरकार का प्रतिसाद अभी आना बाकी है। इस विषय में सरकार से स्पष्टीकरण शेष रहते हुए यह प्राधिकरण, पत्तन द्वारा किए गए प्रस्ताव के अनुसार थल क्षेत्र के लिए लगाने वाले किराये की तदनुरुप दर के 50% की वसूली अनुमोदित करता है। यह अनुमोदन, भविष्य में, इस विषय में सरकार द्वारा विकसित की जाने वाली सामान्य नीति के अनुरूप समीक्षा के अधीन है।

(ठ) केओपीटी ने इस आशय का एक नोट प्रस्तावित किया है कि नगरपालिका कर और सेवाकर जैसा भी लगता हो, लाइसेंसधारी / पट्टेदार / किरायेदार द्वारा देय होगा। यह नोट इस आधार पर प्रस्तावित किया जा रहा है कि यदि नगरपालिका कर और सेवा कर का उल्लेख किराया अनुसूची में नहीं किया जाता है तो पट्टेदारों द्वारा इनके भुगतान पर आपत्ति हो सकती है और यदि किरायेदारों द्वारा नगरपालिका कर और सेवा कर लगाए जाने को चुनौती दी गई तो भविष्य में कानूनी जटिलताएं भी सामने आ सकती हैं। प्रबलित किराया-अनुसूची में ऐसा प्रावधान है। चेन्नई पत्तन न्यास के दरमान में इस प्राधिकरण द्वारा इसी के अनुरूप एक नोट अनुमोदित किया गया है। इसलिए, प्रस्तावित नोट अनुमोदित किया जाता है।

(ड) दीर्घकालिक पट्टों / 11 महिने के लाइसेंसों के माध्यम से भविष्य में भूमि आबंटन के मामले में, केओपीटी ने ब्याज रहित जमानत राशि के रूप में एक वर्ष का किराया एवं कर उगाहने के प्रयोजन से केओपीटी ने एक नोट प्रस्तावित किया है। इसी प्रकार, प्रस्तावित नोट, 11 माह के लाइसेंस के आधार पर संरचनाओं के आबंटन के लिए जमानत राशि के रूप में छ: माह का लाइसेंस शुल्क और कर उगाहने की व्यवस्था करता है। भूमिनीति मार्गदर्शियों की धारा 5.2.1.1(एच) महापत्तन से अपेक्षा करती है कि वह 5 वर्ष का किराया अथवा पट्टेदारी की अवधि के लिए कुल पट्टे दारी के किराये का 25% इन में से जो भी कम हो, जमानत के रूप में रखले। इस संबंध में एक प्रश्न का उत्तर देते हुए केओपीटी ने बताया है कि किसी पट्टेदार को 5 वर्ष का किराया जमानत के रूप में जमा करने के लिए कहना एक पट्टेदार पर बोझ डालने जैसा होगा जिससे पत्तन की भूमि में उपयोगकर्ताओं के लिए आकर्षण नहीं रह जाएगा। इसके अलावा चूंकि केडीएम का पिछली किराया अनुसूची में एक वर्ष का किराया जमानत राशि के रूप में रखने की बात कही गई है, संशोधित किराया अनुसूची में भी केओपीटी द्वारा वही जारी रखना प्रस्तावित किया गया है।

प्रस्तावित प्रावधान, इस बारे में, भूमिनीति मार्गदर्शियों से विचलन है। यहां यह उल्लेख करना उपयुक्त है कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किए जाने वाली दरें उच्चतम स्तर पर हैं और इस प्रकार पत्तनों को स्वतंत्रता है कि वे, यदि चाहें तो, व्यापारिक सोच विचार के आधार पर कम / घटी हुई दरें प्रभारित कर सकते हैं। इसलिए, भूमिनीति मार्गदर्शियों में किए गए अनुबंध के अनुरूप प्रस्तावित नोट को संशोधित किया जाता है।

11 माह की अवधि के लिए लाइसेंस आधार पर पत्तन भूमि को किराये पर देने के संबंध में जमानत राशि वसूलने के बारे में भूमि नीति मार्गदर्शी मौन हैं। यदि लाइसेंस धारक से चूक होती है तो जमानत राशि की वसूली पत्तन के वित्तीय हितों की रक्षा के लिए है। केडीएम के

लिए वर्तमान किराया अनुसूची, भूमि के मामले में एक वर्ष का किराया और कर वसूलने का प्रावधान करती है और संरचनाओं के मामले में 6 माह का किराया / लाइसेंस शुल्क जमानत राशि वसूलने का प्रावधान करती है। केओपीटी ने प्रचलित व्यवस्था जारी रखने का प्रस्ताव किया है। किन्तु 11 मासिक लाइसेंसों के लिए एक वर्ष का किराया बतौर जमानत राशि वसूलना तर्कसंगत नहीं जान पड़ता है। अतएव, भूखंड / भूमि के आवंटन के लिए 11 माह के लाइसेंसों के लिए जमानत राशि वसूलने का प्रावधान उतनी अवधि के लाइसेंस शुल्क के बराबर जमानत राशि वसूलने के लिए संशोधित किया जाता है जितनी अवधि के लिए लाइसेंस प्रदान किया गया है।

(३) भूमिनीति मार्गदर्शियों की धारा 5.2.1.3 भूमि की पट्टेदारी के अंतरण, प्रचलित और नई पट्टेदारियां किराए पर देने / आंशिक रूप से किराये पर देने की अनुमति प्रदान करती है। किन्तु, प्रस्तावित नोटों के जरिए केओपीटी ने पट्टेदारियों के अंतरण और आवश्यक स्थानान्तरण शुल्क अथवा आवश्यक स्थानान्तरण शुल्क अथवा आवश्यक किरायेदारी शुल्क की वसूली पर भावी दीर्घकालिक पट्टेदारियों को किराये पर देने के लिए अलग-अलग नोट प्रस्तावित किए हैं।

जहां तक अंतरण- शुल्क की वसूली की बात है, यहां यह उल्लेख करना उचित होगा कि इस प्राधिकरण ने अपने आदेश सं. टीएएमपी / 10 / 2000-सामान्य दिनांक 4 फरवरी 2000 और दिनांक 31 अगस्त 2000 के माध्यम से सूचित किया है कि महापत्तन न्यास अधिनियम में इसके लिए विशिष्ट प्रावधान के अभाव में इस प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र में बंधक शुल्क / अंतरण शुल्क अनुमोदित करना नहीं है। इस प्रकार यह प्राधिकरण, आवश्यक अंतरण शुल्क की वसूली पर पट्टेदारियों के अंतरण दर्शाने वाला प्रस्तावित नोट अनुमोदित करने की स्थिति में नहीं है। इस संबंध में पत्तन का सरकारी अनुदेशों द्वारा मार्गदर्शन किया जा सकता है।

किराएदारी शुल्क के मामले में, भूमिनीति मार्गदर्शी किराएदारी के लिए प्रभारों की वसूली की अभिकल्पना करते हैं और प्रस्तावित नोट इस स्थिति को प्रतिबिम्बित करता है। प्रस्तावित नोट अनुमोदित किया जाता है।

(४) प्रचलित पट्टेदारियों में जहां भूमि किराए पर चढ़ाने की अनुमति नहीं है, वहां प्रचलित पट्टेदारों को भूमि किराए पर देने की अनुमति प्रदान करने हेतु केओपीटी ने प्रचलित पट्टेदारों को किराए पर चढ़ाने हेतु अनुमत करने का मन बनाया है, बशर्ते वर्तमान पट्टेदार किराये को इतना बढ़ाए कि किराया अनुसूची के किराए अथवा बाजार मूल्य, इनमें सभी अधिक हो के समान हो जाए। इस संबंध में एक प्रश्न के उत्तर में केओपीटी ने तर्क देने का प्रयास किया है कि कुछ पट्टेदार / दर्शकों से बहुत अधिक दीर्घकालिक पट्टेदारियों का लाभ उठा रहे हैं और आज के परिदृश्य की तुलना में बहुत ही थोड़ा किराया भुगतान कर रहे हैं। ऐसी स्थिति में यदि उन्हें 12 महिने के किराये के बराबर एक बार वार्षिक शुल्क वसूल करके सबलीज करने की अनुमति दे दी तो, जैसा भूमि नीति में है, तो उन्हें बहुत बड़ा वित्तीय लाभ पहुंचेगा। ऐसी स्थिति का मुकाबला करने के लिए पत्तन ने किराए की आज की बाजार

दर / किराया अनुसूची के आधार पर किराए बढ़ाने का प्रस्ताव किया है ताकि उन्हें सबलौज की रचना करने की अनुमति देकर पत्तन को स्वयं को भी वित्तीय लाभ पहुंचेगा । प्रस्तावित प्रावधान एक प्रचलित पट्टेदार को, जिसके मामले में सब लैटिंग / किराएदार रखने का कोई प्रावधान नहीं है, बढ़े हुए किराए का भुगतान करने हेतु विवश नहीं करता । प्रस्तावित प्रावधान केवल इतनी अपेक्षा करता है कि यदि वर्तमान पट्टेदार उसे आबंटित भूमि किराए पर देना चाहता है तो उसे बढ़े हुए किराए का भुगतान करना होगा । चूंकि प्रस्तावित प्रावधान भूमिनीति मार्गदर्शियों का उल्लंघन नहीं करता, प्रस्तावित नोट मंजूर किया जाता है ।

(त) लीज होल्ड इन्टररेस्ट के साथ उस पर पट्टेदारों द्वारा खड़ी की गई सुविधाएं बंधक (गिरवी) रखने हेतु बंधक-शुल्क लगाने के लिए केओपीटी ने एक नोट प्रस्तावित किया है । पहले स्पष्ट किए गए कारणों से यह प्राधिकरण, इस संबंध में पत्तन द्वारा प्रस्तावित नोट को मंजूर करने की स्थिति में नहीं है । इस संबंध में पत्तन, सरकार के अनुदेशों से मार्गदर्शन प्राप्त करे ।

(थ) भूमि के गलत उपयोग (दुरु योग) और गलत कब्जे के एवज में हरजाना / क्षतिपूर्ति की वसूली प्रदान करने के लिए भूमि नीति मार्गदर्शियों में किए गए अनुबंध के अनुरूप प केओपीटी ने एक नोट प्रस्तावित किया है । किन्तु, कथित नोट के जरिए केओपीटी ने वर्तमान अनधिकृत कब्जेदारों का भी कवर करने का प्रस्ताव किया है । वर्तमान अनधिकृत कब्जेदारों के संबंध में मुआवजा पिछले करार की प्रसविदाओं के अनुसार लगाया जाना प्रस्तावित किया गया है । पिछला करार समाप्त कर दिया गया है अथवा अनुसूचित किराये के तीन गुना पर मुआवजा इनमें से जो भी अधिक हो ।

जैसाकि पिछले पैराग्राफों में स्पष्ट किया गया है वर्तमान पट्टों / पट्टेदारियों को पट्टेदारी करार की अलग-अलग प्रसविदाओं द्वारा शासित करना होगा । किन्तु, उन पट्टों के विषय में जो पत्तन द्वारा, भूमिनीति मार्गदर्शियों के क्रियान्वयन की प्रभावी तिथि के बाद निषादित किए गए थे, मुआवजा भूमिनीति मार्गदर्शियों में दिए गए प्रावधानों द्वारा शासित होना चाहिए । इस प्रकार प्रस्तावित नोट समुचित रूप से परिवर्तित किया जाता है ।

(द) केओपीटी ने अपनी भूमि और संरचनाओं के अतिक्रमण के लिए क्षतिपूर्ति (मुआवजा) वसूलने हेतु वर्तमान प्रावधान को जारी रखने का प्रस्ताव किया है । यह प्रावधान इस प्रकार है :- अतिक्रमण के पहले माह दर का तीन गुना, दूसरे और तीसरे महिने दर का पांच गुना और तीन महिनों के बाद दर का 10 गुना प्रभारित किया जाएगा । चूंकि यह लेवी प्रकृति से दंडात्मक है और इस प्रकार की लेवी से अतिक्रमण रूप केरा, यह प्राधिकरण केओपीटी को दण्डात्मक प्रावधान जारी रखने देना चाहता है ।

(ध) केओपीटी ने प्रभावित क्षेत्र के आधार पर वे-लीव लाइसेंस शुल्क प्रस्तावित किया है । प्रभावित क्षेत्र की गणना जमीन के ऊपर से अथवा धरती के नीचे से कच्चा तेल, पीओएल उत्पाद और अन्य तरल कार्गो ले जाने वाली पाइप लाइनों की लंबाई और उनकी चौड़ाई के आधार पर की जानी है । शुल्क किराया अनुसूची के अनुसार प्रभावित क्षेत्र पर लागू किराए के अनुसार प्रभारित किया जाना प्रस्तावित है । एचडीसी के विषय में वर्णित कारणों से, पाइपलाइनों के

लिए वे लीब प्रभारों की लेवी के लिए जेएनपीटी के विषय में अनुमोदित फार्मूला केडीएस का किराया अनुसूची में भी डाला गया है।

बिजली / टेलीफोन की तारों के संबंध में, जैसाकि पहले चर्चा की गई, केओपीटी, प्रति किलोमीटर या उसके अंश के आधार पर बिजली / टेलीफोन की लाइनों / तारों के लिए वे लीब प्रभार के निर्धारण के लिए एक अलग प्रस्ताव लेकर आए।

ओवर हैड कन्वेयरों और हाई वोल्टेज ट्रान्समीशन लाइनों और टावरों को अनुमति प्रदान करने के लिए केओपीटी ने प्रस्तावित किया है कि वे लीब लाइसेंस शुल्क संबंधित संरचनाओं की सीधे में आने वाले क्षेत्रफल के लिए किराया-अनुसूची के आधार पर प्रभारित किया जाएगा। प्रस्तावित नोट एचडीसी में प्रचलित व्यवस्था के समान है और इसलिए अनुमोदित है। केओपीटी यह भी प्ररत्तावित किया है कि यदि सभी प्रचलित वे लीब लाइसेंसों के मामले में, जो प्रतीकात्मक लाइसेंस शुल्क पर प्रदान किए गए थे और जहां कोई क्षेत्र / क्षेत्रफल नहीं लिखा गया था, ऐसा वे लीब लाइसेंस शुल्क रु. 1000/- प्रति वर्ष संशोधित किया जाएगा और वार्षिक रुप से अग्रिम रुप से देय होगा। यह स्पष्ट नहीं है कि यह प्रशुल्क मद पाइप लाइनों से संबंधित है अथवा विद्युत / टेलीफोन लाइनों से, अथवा ओवर हैड कन्वेयरों और हाईवोल्टेज ट्रान्समीशन लाइनों और टावरों से संबंधित है। ऐसी स्थिति में केओपीटी को सलाह दी जाती है कि, यदि प्रतीकात्मक आधार पर प्रदत्त वे-लीब लाइसेंस पाइपलाइनों से संबंधित हो तो वह पाइप लाइनों के लिए प्रदत्त फार्मूले का अनुपालन / अनुसरण करे; यदि प्रतीकात्मक आधार पर प्रदत्त वे-लीब लाइसेंस बिजली / टेलीफोन लाइनों से संबंधित हो तो वह अपने प्रस्ताव में विद्युत / टेलीफोन लाइनों के लिए वे लीब लाइसेंस शुल्क का प्रावधान शामिल करे अन्यथा वह ओवर हैड कन्वेयर्स के लिए प्रदत्त व्यवस्था का अनुपालन करे। इसलिए, प्रस्तावित प्रावधान अनुमोदित नहीं किया जाता है।

(न) केओपीटी ने नामांतरण की सुविधा प्रदान करने हेतु 12 माह के किराये के 5% अथवा रु. 1000/- इनमें से जो भी ज्यादा हो, नामांतरण शुल्क लगाने के वर्तमान प्रावधान के स्थान पर 12 माह के किराये का 5% अथवा रु. 10,000/- इनमें से जो भी अधिक हो, नामांतरण शुल्क लगाने का प्रस्ताव किया है। यह प्रस्ताव, केडीएस की किराया अनुसूची में मौजूद प्रावधानों के अनुरूप है, केवल एक अपवाद को छोड़कर जिसके अंतर्गत नामांतरण प्रदान करने के लिए उभरने वाले मामलों की संख्या कम कर दी गई है। चूंकि रु. 1000/- की अधिकतम सीमा 13 वर्ष पहले प्रदान की गई थी, जैसाकि पत्तन द्वारा सूचित किया गया है, प्रस्तावित प्रावधान रु. 10,000/- की अधिकतम सीमा के साथ अनुमोदित किया जाता है।

(प) केओपीटी ने कुछ ऐसे नोट प्रस्तावित किए हैं जिनमें उसने सीएफएस, लीविंड बल्क भंडारण टैक जिनमें केओपीटी पोतघाट तक पाइप लाइन जुड़ी है, पट्टेदार जो कार्गो पैदा करते हैं। उपलब्ध करवाते हैं, जैसे उपयोगकर्ताओं के कुछ वर्गों के बारे में किराये में रियायत देने का प्रस्ताव किया है। इस विषय में यह कहा गया है कि चूंकि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दरें उच्चतम स्तर पर हैं और पत्तनों को यह स्वतंत्रता है कि वे वाणिज्यिक सोच विचार के आधार पर कम दरें प्रभारित कर सकते हैं, यदि वे चाहें तो, अतएव किराया-

अनुसूची में कोई ऐसी सशर्तता डालना जो दरों में कोई खास कटौती सुझाएं, आवश्यक नहीं समझा गया है। इसलिए प्रस्तावित नोट अनुमोदित नहीं किए गए हैं।

(फ) पत्तन के प्रचालनों के लिए कस्टम बांड एरिया के भीतर भूमि / शैड के आबंटन के लिए केओपीटी द्वारा प्रस्तावित नोट मार्गदर्शियों के अनुरूप है। 30 दिनों के किराए और कों के बराबर जमानत राशि वसूलने के बारे में केओपीटी के प्रस्ताव के संबंध में, जमानत राशि वसूलने के पीछे उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए, जैसा पहले बताया गया है यह प्राधिकरण प्रस्तावित नोटों को अनुमोदित करना चाहता है।

(ब) लाइसेंस की अवधि समाप्त होने के बाद यार्ड / शैड के अनाधिकृत कब्जे के मामले में चरणबद्ध रूप में दंडात्मक प्रभार लगाने हेतु केओपीटी ने प्रस्ताव किया है। मार्गदर्शियों की धारा 5.2.1.3 (जी) पट्टे पर लिए गए परिसरों के पट्टेदारी की समाप्ति / निरस्तीकरण / निर्धारण अथवा पट्टेदारी की जब्ती के बाद अनाधिकृत कब्जे के लिए पट्टेदारी किराये का तीन गुना दंडरूप में प्रदान करती है।

इस विषय में, लाइसेंसशुदा परिसरों के बारे में कुछ भी नहीं कहा गया है। चूंकि प्रस्तावित प्रावधान की प्रकृति दण्डात्मक है और लाइसेंसधारियों को सतत अनाधिकृत कब्जा रखने से रोकता है, यह प्राधिकरण, पत्तन द्वारा प्रस्तावित सख्त दंडात्मक व्यवस्था को अनुमोदित करने का इच्छुक है।

यहां यह उल्लेख करना उपयुक्त होगा कि एफआईईओ ने केओपीटी के परिपत्र सं. टीएफसी / जीजेडजेडवाई / 355 / लैंड / ।।। दिनांक 27 अगस्त 2010 की एक प्रति अलग से भेजी थी जिसके माध्यम से सभी लाइसेंसों के लिए प्रभावी किए जाने वाली दंडात्मक दरों की सूचना दी गई थी। यह सभी लाइसेंस न्यासी मंडल द्वारा दिए गए अनुमोदन के आधार पर 1 सितंबर 2010 को या इसके बाद नए जारी किए गए अथवा नवीकृत किए गए थे, जैसा बताया गया है। हमारे पत्र सं. टीएएमपी / 3 / 2003 - विविध दिनांक 23 सितंबर 2010 के द्वारा केओपीटी से स्थिति स्पष्ट करने का अनुरोध किया गया था। किन्तु, केओपीटी ने कोई उत्तर नहीं दिया।

इस संदर्भ में, यहां यह बताना उपयुक्त होगा कि दंडात्मक दरों की लेवी के लिए प्रदान किए जाने वाला अनुमोदन केवल भावी रूप से प्रभावी होगा। न तो वह प्राधिकरण, जिसके अधीन पत्तन ने कथित प्रावधान प्रवर्तित किया और न ही वैध कारणों से, पिछले प्रभाव से अनुमोदन के लिए कोई अनुरोध ही पत्तन द्वारा अग्रेषित किया गया है। वे दंडात्मक दरें, जिनके बारे में सूचना है कि केओपीटी द्वारा 1 सितंबर 2010 से केडीएस स्थित संशोधित किराया अनुसूची के क्रियान्वयन की प्रभावी तिथि तक लागू कर दी गई हैं, केओपीटी के जोखिम और जिम्मेदारी पर होंगी। चूंकि इस संबंध में केओपीटी से मांगा गया स्पष्टीकरण अभी प्राप्त नहीं हुआ है यह प्राधिकरण केओपीटी द्वारा की गई कार्रवाई का अनुसमर्थन नहीं करना चाहता है।

(भ) दुकानों, अल्पाहार के स्टालों, पैट्रोल पंपों और धर्मकांटों के लिए आबंटित भूमि के लिए केओपीटी ने आधार दर के 3.5 गुना पर किराया लगाना प्रस्तावित किया है। यह किराया केडीएस के समस्त क्षेत्रों में लागू किया जाएगा। प्रभारित किये जाने के लिए प्रस्तावित मात्रा के औचित्य के संबंध में एक प्रश्न के उत्तर में केओपीटी ने यह कहते हुए उत्तर दिया है कि 3.5 गुना की कथित लेवी वर्तमान किराया अनुसूची का भाग है। वर्तमान किराया अनुसूची लेवी को केवल गोदी और हावड़ा क्षेत्रों में ही लगाने की व्यवस्था प्रदान करती है। प्रस्तावित प्रावधान केडीएस में सभी क्षेत्रों को कवर करने के लिए वर्तमान प्रावधान का विस्तार है, जो अनुमोदित किया जाता है।

(म) केओपीटी ने 15% वार्षिक की ब्याज दर प्रदान करने हेतु एक नोट प्रस्तावित किया है। यह ब्याज दर केडीएस से संबंधित भूमि के विषय में देय तिथि के भीतर बकाया किराये, क्षतिपूर्ति और पत्तन द्वारा प्राप्य राशियों पर लगाई जानी है। इस प्राधिकरण ने, केओपीटी का सामान्य संशोधन आदेश पारित करते समय, हाल ही में, 14.25% वार्षिक की ब्याज दर लगाने की अनुमति प्रदान की जाती है।

(य) क्रम सं. 2 पर (2% वार्षिक की वृद्धि प्रदान करना), क्रम सं. 3 पर (निविदाएँ आमंत्रित करके भावी पट्टेदारियाँ प्रदान करना) और क्रम सं. 14 (पत्तन भूमि के उपयोग में परिवर्तन के लिए अनुज्ञा प्रदान करना।) केओपीटी द्वारा प्रस्तावित अन्य सशर्तताएँ भूमि नीति मार्गदर्शियों में सन्निहित प्रावधानों के अनुरूप पाई गई हैं और इसलिए अनुमोदित हैं।

(xxii) एचडीसी से संबंधित प्रस्तावित सशर्तताओं पर नीचे चर्चा की गई है:

(क) एचडीसी के बारे में प्रस्तावित अनेक सशर्तताएँ केडीएस के बारे में प्रस्तावित सशर्तताओं के समान पाई गई हैं। इसलिए, केडीएस के बारे में अनुमोदित सशर्तताएँ, उनमें ही वर्णित कारणों से एचडीसी की किराया-अनुसूची में भी शामिल की जाती हैं। इसके अलावा, केओपीटी द्वारा एचडीसी के लिए प्रस्तावित कुछ सशर्तताएँ भूमि नीति मार्गदर्शियों में सन्निहित प्रावधानों के अनुरूप प हैं। इसलिए, केवल उन्हीं सशर्तताओं पर, जो अभी तक इस विश्लेषण में कवर नहीं की गई थी, निम्नलिखित पैराग्राफों में चर्चा की गई है:-

(ख) भूमि नीति मार्गदर्शी निविदाएँ आमंत्रित करके पट्टेदारी आधार पर और अपफ्रंट आधार पर, जैसा धारा 5.2.1.1 (जी) और (एच) में अनुबंधित है, भूमि के आबंटन की व्यवस्था करते हैं। इसलिए, इस विषय में प्रस्तावित सशर्तता जो कहती है कि निविदा प्रक्रिया के जरिए प्रदत्त पट्टेदारी किराये / अपफ्रंट प्रीमियम की स्वीकृत निविदा दर लागू होगी, अनुमोदित की जाती है।

(ग) पट्टेदारी की निर्धारित अवधि समाप्त होने के बाद और जहाँ नवीकरण का कोई विकल्प उपलब्ध नहीं है, नई पट्टेदारी के लिए आने वाली वर्तमान दीर्घकालिक पट्टेदारी के नवीकरण से संबंधित प्रस्तावित नोट में केओपीटी ने इस आशय का एक नोट प्रस्तावित किया है कि पट्टेदारों की जमानत राशि का भी भुगतान करना होगा। किन्तु, जमानत राशि की वसूली की व्यवस्था, वार्षिक, पट्टेदारी आधार पर प्रदत्त भूमि की नई पट्टेदारी के संबंध में, मार्गदर्शियों की धारा 5.2.1.1 (एच) के अन्तर्गत अभिकल्पित है। जमानत राशि की वसूली

के पीछे के उद्देश्य को ध्यान में रखते रहते हुए, जैसाकि पहले चर्चा की गई है, प्रस्तावित नोट अनुमोदित किया जाता है ।

(घ) यदि विद्युत आपूर्ति / जल आपूर्ति केओपीटी के संशाधनों से की जाती है तो केओपीटी, लाइसेंस शुल्क लगाने के साथ-साथ विद्युत प्रभारों / जल प्रभारों की वास्तविक लागत के 19.25% पर उपरिव्यय वसूलना चाहता है । केओपीटी, एचडीसी द्वारा संचालित जमानत वाले विभिन्न कार्यों के मामले में अन्य संगठनों की ओर से 19.25% उपरिव्यय वसूल करता है । इस चलन के आधार पर पत्तन विद्युत / जल आपूर्ति के लिए उपरिव्यय की इतनी ही मात्रा वसूलने का प्रस्ताव किया है । संयोग से एचडीसी की वर्तमान किराया अनुसूची में उपरिव्ययों की वसूली और उपरिव्ययों की समान दर प्रदत्त हैं । प्रचलित (वर्तमान) व्यवस्था के जारी रखने की अनुमति प्रदान की जाती है ।

(ङ.) एचडीसी की वर्तमान किराया अनुसूची में पट्टा-अंतरिम भूमि (डिमाइज्ड लैंड) और या कोई अन्य संरचना जो लाइसेंसधारियों अथवा कब्जेदारों द्वारा खड़ी की गई हो, के बारे में देय वर्तमान और आगामी दरों, करों, शिक्षा उपकर इत्यादि के भुगतान की व्यवस्था की गई है । केओपीटी ने वर्तमान व्यवस्था को जारी रखने का प्रस्ताव किया है, जो मंजूर किया जाता है ।

(च) किराए / लाइसेंस शुल्क के समय पर भुगतान के मामले में लाइसेंस शुल्क पर 2.50% की छूट देने संबंधित वर्तमान नोट को केओपीटी ने जारी रखने का प्रस्ताव किया है । इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दरें अधिकतम हैं और पत्तन को यह छूट है कि वह अपने व्यापारिक सोच-विचार के आधार पर उससे कम दरे प्रभारित कर सकता है, यदि वह चाहे तो । इसलिए, दरों में विशेष छूट प्रदान करने वाली सशर्तता प्रदान करना आवश्यक नहीं समझा गया है । साथ ही, यह प्राधिकरण पत्तन न्यास द्वारा प्रदत्त किसी छूट और कटौती के राजस्व पर पड़ने वाले प्रभाव को मान्य नहीं करेगा ।

(छ) जैसाकि केडीएस के बारे में पत्तन द्वारा प्रस्ताव किया गया है, पत्तन ने नोट प्रस्तावित किए हैं जिनमें केओपीटी ड्राई कार्गो के लिए भंडारण घरों, लीविंड कार्गो के लिए भंडारण टर्मिनलों, सीएफएस जैसी पत्तन आधारित बुनियादी संरचनाओं और उन पट्टेदारों के बारे में जो कार्गो उपलब्ध करवाएँ, किराये में रियायत देना चाहता है । जैसा कि केडीएस के लिए केओपीटी द्वारा प्रस्तावित ऐसे ही प्रावधान के बारे में पहले ही बताया जा चुका है, इस प्राधिकरण द्वारा एचडीसी के लिए अनुमोदित की जाने वाली दरें अधिकतम हैं और पत्तन को यह छूट है कि वह यदि चाहे तो, अपने व्यापारिक सोच विचार के आधार पर कम दरें प्रभारित कर सकता है । ऐसी स्थिति में, किराया अनुसूची में दरों में विशेष छूट प्रदान करने वाली सशर्तता प्रदान करना आवश्यक नहीं समझा गया है । इसलिए, प्रस्तावित नोट्स अनुमोदित नहीं किए गए हैं ।

(ज) कार्गो के भंडारण के लिए डॉक इंटीरियर जोन के भीतर भूमि / ढके हुए स्थान के लाइसेंसिंग को शासित करने वाली सशर्तताओं के बारे में केओपीटी ने लाइसेंस समाप्त करने के लिए वर्तमान नोट्स अवधि 15 दिनों से घटा कर 7 दिन करने का प्रस्ताव किया है ।

उपयोगकर्ताओं ने प्रस्तावित परिवर्तन पर सटीकता से आपत्ति व्यक्त नहीं की है। वर्तमान नोट में प्रस्तावित परिवर्तन मंजूर किया जाता है।

(अ) डीआईजेड के भीतर लाइसेंस के रूप में आवंटित की जाने वाली भूमि के लिए 2 महिने का लाइसेंस शुल्क वसूल करने हेतु केओपीटी ने प्रस्ताव किया है। इस संदर्भ में, यह याद किया जा सकता है कि केओपीटी ने अपने वर्तमान प्रस्ताव में एचडीसी एवं केडीएस में विभिन्न क्षेत्रों के आबंटन के लिए जमानत राशि की विभिन्न मात्राएँ वसूलने का प्रस्ताव किया है। एक ही पत्तन के भीतर जमानत राशि की वसूली के लिए अगल-अलग प्रावधानों करना उचित नहीं है। केडीएस में लाइसेंस के मामले में प्रदत्त के समान, डीआईजेड के भीतर लाइसेंस के लिए जमानत राशि हेतु व्यवस्था करना युक्ति संगत होगा। तदनुसार, प्रावधान किया जाता है कि डीआईजेड के भीतर जितनी अवधि के लिए लाइसेंस प्रदान किया गया है, उतनी अवधि के लाइसेंस शुल्क के बराबर जमानत राशि वसूल की जाए। फिर भी, यहां यह उल्लेख करना उपयुक्त होगा कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दरें अधिकतम स्तर हैं, और इस प्रकार, केओपीटी को छूट है कि यदि वह चाहे तो अपनी व्यापारिक सोच-विचार के आधार पर वह कम दरें भी प्रभारित कर सकता है।

(ब) लाइसेंस शुल्क के भुगतान के लिए देय तिथियां प्रदान करने वाली प्रस्तावित शर्त मंजूर की जाती है।

(ट) वर्तमान किराया अनुसूची में, भूमि का कब्जा सौंपे जाने की तिथि से लाइसेंस शुल्क प्रभारित करने की शर्त है। किन्तु, प्रचलित नोट में इस आशय का परिवर्तन करने का कारण कि लाइसेंस शुल्क प्रभारित करने की तिथि भूमि का उपयोग आरंभ करने की तिथि हो जाए, अभी तक अस्पष्ट है। (इसलिए) वर्तमान शर्त बिना किसी परिवर्तन जारी रह सकती है।

(ठ) केओपीटी ने एक नोट प्रस्तावित किया है कि एक अकेले लाइसेंस धारी को न्यूनतम 1000 वर्गमीटर क्षेत्रफल लाइसेंस पर दिया जाएगा। प्रस्तावित नोट का औचित्य बताने हेतु एक प्रश्न के उत्तर में केओपीटी ने बताया है कि पार्सल बाले भार में गिरावट तथा बजरों / बार्जों द्वारा बल्क कारों के प्रहस्तन में वृद्धि के साथ उसने न्यूनतम क्षेत्रफल वर्तमान में 2000 वर्गमीटर से घटा कर 1000 वर्ग मीटर करना प्रस्तावित किया है। पत्तन द्वारा दिए गए औचित्य के आधार पर प्रचलित नोट में परिवर्तन अनुमोदित किया जाता है।

(ड) एक नोट के जरिए, केओपीटी ने समय-समय पर अतिरिक्त शर्तें और निबंधन प्रदान करने हेतु स्वयं को शक्ति प्रदान करना प्रस्तावित किया है। इस प्रकार की सशर्तता प्रदान करने का अर्थ होगा प्रशुल्क निर्धारित करने और उसे शासित करने की सशर्तता प्रदान करने की शक्ति, जो अभी तक इस प्राधिकरण के पास है, किसी पत्तन को प्रदान करना। यह प्राधिकरण शक्तियों के इस प्रत्यायोजन के लिए तैयार नहीं है। यदि पत्तन किसी वर्तमान शर्त को जोड़ना / संशोधित करना चाहता है तो केओपीटी आवश्यकता पड़ने पर उपयुक्त प्रस्ताव लेकर इस प्राधिकरण से संपर्क कर सकता है। उपरोक्त को देखते हुए, प्रस्तावित नोट अनुमोदित किया जाता है।

13.1 केडीएस के अन्तर्गत भूमि (भूखंडों), भंडारण गृहों और भवनों के आबंटन के लिए संशोधित किराया अनुसूची और, एचडीसी स्थित भूमि (भूखंडों) और भवनों के आबंटन के लिए संशोधित किराया अनुसूची, सशर्तताओं के साथ परिशिष्ट-। और ॥ पर अलग-अलग संलग्न है ।

13.2 एचडीसी के बारे में किराया अनुसूची की वैधता, भारत के राजपत्र में अधिसूचित संशोधित किराया अनुसूची के क्रियान्वयन की प्रभावी तिथि तक विस्तारित की गई मान ली गई है ।

13.3 संशोधित किराया अनुसूची भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तिथि से 30 दिन बीत जाने पर प्रभावी होगी और उसके बाद पांच वर्षों तक प्रभावी रहेगी । प्रदत्त अनुमोदन उसके बाद अपने आप निरस्त हो जाएगा, जब तक कि इस प्राधिकरण द्वारा विनिर्दिष्ट रूप से विस्तारित न किया जाए ।

रानी जाधव, अध्यक्षा

[विज्ञापन III/4/143/10-असा.]

अनुलग्नक - ।

कोलकाता गोदी प्रणाली में कोलकाता पत्तन न्यास की भूमि, भांडागारों और भवनों के लिए किराया अनुसूची

I. भूखंड

किराये की दर प्रति 100 वर्ग मीट्री प्रति माह

क्र.सं.	भूमि का विवरण	प्रथम पट्टी (₹)	दूसरी पट्टी (₹)
गोदी में भूखंड			
1	सत्या डाक्टर रोड से बासकूले ब्रिज तक सर्कुलर गार्डन रीच रोड	3756	2972
2	बासकूले ब्रिज से गेट स ५, एन.एस.डी. तक सर्कुलर गार्डन रीच रोड	3756	2684
3	मेट स ५, एन.एस.डी. से गेट स ९, एन.एस.डी. (न्या विपथन भाग) नई सड़कों पर भूखंडों सहित, सर्कुलर गार्डन रीच रोड	3756	2561
4क	हाइटग ब्रिज से टाइडल बेसिन तक गार्डन रीच रोड	2239	लागू नहीं
4ख	याटगेज	2239	लागू नहीं
5क	टाइडल बेसिन से गेट स ३, एन.एस.डी. तक गार्डन रीच रोड	2407	1890
5ख	ब्रेस ब्रिज रोड	2407	लागू नहीं
6	सत्या डाक्टर रोड और गोपाल डॉक्टर रोड	2140	1732
7क	हाइड रोड	2015	1642
7ख	निचले तरर की सड़कों सहित हाइड रोड एक्सटेंशन और जिजिरापोल में विकास सड़कें	3724	3033
8	नीमक महल रोड	2407	1720
9	गोरागाचा रोड, इसीनिरेटर रोड, ट्रांसपोर्ट डिपो रोड और समीपवर्ती रोड	2568	1979
10	सोनापुर रोड	4043	3232
11	ऑयक हस्टालेशन रोड और पाहरपुर क्षेत्र में अन्य सड़कें	2675	2140
12क	रिमोट रोड (डायमड हारबर रोड और भुजकैलाश रोड के बीच)	3624	2899
12ख	रिमोट रोड (भुजकैलाश रोड और कोलया डॉक रोड के बीच)	3624	2899
13	डॉक वेस्ट रोड	2015	लागू नहीं
14	इरने वार्डो रोड	2140	लागू नहीं
15क	डायमड हारबर रोड (मजेहरत ब्रिज से सीमन हाउस तक परिवर्ती साइड)	4895	3851
15ख	बोड कनाल और डायमड हारबर रोड (पूरी साइड)	6420	लागू नहीं
16	डायमड रोड से बज बज रोड और मिन्ट पैलेस तक ताराताला रोड	3344	2672
17	बज रोड से सर्कुलर गार्डन रीच रोड तक ताराताला रोड	3049	1632
18	हरी मोहन घोष रोड	6308	लागू नहीं
19क	रामनगर	1552	लागू नहीं
19ख	सरीमन एवं अलिकनगर रोड	1338	लागू नहीं
20	सोनह रोड	2015	लागू नहीं
21	अन्यत्र कार्गो के भडारण के प्रयोजन के लिए केपीडी, एन.एस.डी. में भूमि, जी.आर जेटटी और कोयला डॉक	3745	लागू नहीं
22	हार्ड स्टैंड के साथ डॉक परिसर के भीतर भूमि	4945	लागू नहीं
23क	कानापुर, हांडोकन डिपो, कोयला गोदी रोड और आरआई.एम. गोदी यार्ड के भीतर भूमि	2140	लागू नहीं
23ख	ब्रूकलिन डिपो में भूमि	2316	लागू नहीं
24	दाइघाट	2239	लागू नहीं
25	चेतला रोड	3210	लागू नहीं
26	चेतला स्टेशन बैक लैंड	1605	लागू नहीं
27	चेतला स्टेशन यार्ड प्लॉट्स	1605	लागू नहीं
28क	सोनड (ओल्ड साइडिंग एरिया)	2407	लागू नहीं

किराये की दर प्रति 100 वर्ग मी. प्रति
मह.

क्र.सं.	मूमि का विवरण	प्रथम पट्टी (रु.)	दूसरी पट्टी (रु.)
28ख	दुर्गपुर (ओल्ड साइडिंग एरिया)	3683	लागू नहीं
28ग	20. कापल बर्थ (ओल्ड साइडिंग एरिया)	3210	लागू नहीं
28घ	ओल्ड ग्रेवेल साइडिंग	3210	लागू नहीं
28झ	हाइड शीड डमप (ओल्ड साइडिंग क्षेत्र)	2015	लागू नहीं
28च	धोबी तलाय कटेनर पार्क	6562	लागू नहीं
कोलकाता में भूखंड			
29	गन फाऊंडी रोड से चितपोर लिफ्ट ब्रिज तक कोसीपोर क्षेत्र	3210	2568
	चितपोर लिफ्ट ब्रिज से अहिरीतोला स्ट्रीट तक		
30क	चितपोर लिफ्ट ब्रिज से साल्व रस्ट्रीट तक (कुमारतुली)	9628	लागू नहीं
30ख	साल्व रस्ट्रीट (कुमारतुली) से अहिरीतोला स्ट्रीट तक	8024	लागू नहीं
	अहिरीतोला स्ट्रीट से नीमतोला बर्निंग घाट रोड तक		
31क	अहिरीतोला स्ट्रीट से निमतोला बर्निंग घाट रोड तक स्ट्रैड बैक रोड	9628	लागू नहीं
31ख	निमतोला बर्निंग घाट रोड (उत्तर साइड)	9628	लागू नहीं
31ग	महर्षि देबेन्द्र रोड सहित अहिरीतोला स्ट्रीट से नीमतोला बर्निंग घाट रोड तक स्ट्रैड रोड	10698	8557
	नीमतोला बर्निंग घाट रोड से जोराबागान क्रॉस रोड तक		
32क	नीमतोला बर्निंग घाट रोड से जोराबागान क्रास रोड तक स्ट्रैड रोड	9628	7703
32ख	जोराबागान क्रॉस रोड (उत्तर साइड), क्रॉस रोड स. 13 एवं 16	9094	लागू नहीं
32ग	नीमतोला बर्निंग घाट रोड से जोराबागान क्रास रोड तक स्ट्रैड बैक रोड	10698	लागू नहीं
32घ	क्रॉस रोड स. 13/1, 14, 15 एवं 17	9094	लागू नहीं
32झ	नीमतोला बर्निंग घाट रोड (दक्षिण साइड)	10698	लागू नहीं
	जोराबागान क्रॉस रोड से अदया श्रद्धया घाट रोड तक		
33क	जोराबागान क्रास रोड से पीसी टैगोर घाट रोड तक स्ट्रैड रोड	10698	8557
33ख	पीसी टैगोर घाट रोड से अदया श्रद्धया घाट रोड तक स्ट्रैड रोड	8024	6420
33ग	जोराबागान क्रास रोड से पीसी टैगोर घाट रोड तक स्ट्रैड बैक रोड	8024	लागू नहीं
33घ	पीसी टैगोर घाट रोड से अदया श्रद्धया घाट रोड तक स्ट्रैड बैक रोड	8024	लागू नहीं
33झ	अदया श्रद्धया घाट रोड (उत्तर साइड)	8024	लागू नहीं
33च	पीसी टैगोर घाट रोड	8024	लागू नहीं
33छ	क्रास रोड स 8	8024	लागू नहीं
33ज	क्रास रोड स 9, 10 एवं 11	8024	लागू नहीं
33झ	जोराबागान क्रास रोड (दक्षिण साइड), क्रास रोड स. 12	8024	लागू नहीं
33न	पथूरिया घाट क्रास रोड	9628	लागू नहीं
	अदया श्रद्धया घाट रोड से जगननाथ घाट रोड तक		
34क	अदया श्रद्धया घाट रोड से जगननाथ घाट रोड तक स्ट्रैड रोड	7489	5993
34ख	अदया श्रद्धया घाट रोड से जगननाथ घाट रोड तक स्ट्रैड बैक रोड	8024	लागू नहीं
34ग	न्यू सोइटी रोड (क्रास रोड स. 5)	8559	6850
34घ	अदया श्रद्धया घाट रोड (दक्षिण साइड), जगननाथ घाट रोड (उत्तर साइड)	7489	5992
34झ	क्रास रोड स 6 एवं 7	7489	लागू नहीं
	जगननाथ घाट रोड से हावडा ब्रिज		
35क	जगननाथ घाट रोड से मिट गार्डन तक स्ट्रैड रोड	9628	7703
35ख	जगननाथ घाट रोड से हावडा ब्रिज तक स्ट्रैड बैक रोड	13373	लागू नहीं
35ग	जगननाथ घाट रोड (दक्षिण रोड)	10698	8557
	हावडा ब्रिज, मयूलिक घाट एवं समीपवर्ती क्षेत्र से कलकत्ता जेटटी सं. 9 तक		
36क	हावडा ब्रिज से मयूलिक घाट तक स्ट्रैड बैक रोड	13373	
36ख	मयूलिक घाट पर्याय स्टेशन के निकट स्ट्रैड रोड	13373	10581
36ग	उसके समीप ओल्ड हावडा ब्रिज अप्रोच रोड	13373	10701
37	चन्दपाल घाट, आउटरशाम घाट और बाबू घाट में भूमि	10698	लागू नहीं
38	दुकाटा घाट में भूमि	2675	लागू नहीं

किराये की दर प्रति 100 वर्ग मी. प्रति
माह

क्र.सं.	मूमि का विवरण	प्रथम पट्टी (₹०)	दूसरी पट्टी (₹०)
हावड़ा में मूख्य			
39	बन्दमारी घाट, हावड़ा स्टेशन (दुकान किराये, दीर्घावधि पट्टा नहीं दिया जाएगा)।	26745	21397
40	नित्यधन मुख्यार्थी रोड (टेलकल घाट)	1605	लागू नहीं
41	स्ट्रेड रोड, हावड़ा	2140	लागू नहीं
42क	अपर फोरसोर रोड	1873	लागू नहीं
42ख	मयूलिक घाट रोड	1605	लागू नहीं
42ग	क्रास रोड स. 1	1605	लागू नहीं
43	क्रास रोड स. 2, 3 एवं 4	1605	लागू नहीं
ट्रैड फोरसोर रोड शैव साइड			
44क	बंसताला घाट रोड के उत्तर पर भाग	1605	लागू नहीं
44ख	बंसताला घाट रोड के दक्षिण पर भाग	1605	लागू नहीं
45	चितामणि डे बायिंग घाट रोड	1338	लागू नहीं
बंसताला घाट रोड			
46क	उत्तर साइड	1338	लागू नहीं
46ख	साउथ साइड	1338	लागू नहीं
फोरसोर रोड			
47क	बोन्चेहारी बास रोड से बंसताला घाटा रोड तक	1338	1068
47ख	बंसताला घाट रोड से जगत बन्यां घाट रोड तक	1774	1416
48	जगत बन्यां घाट रोड और शिवपोर फेरी घाट रोड	4671	लागू नहीं
गालीगार यार्ड			
49क	फोरसोर रोड इंस्ट साइड	2140	1713
49ख	फोरसोर रोड वेस्ट साइड	1386	1111
50	ड्यूक रोड	1386	लागू नहीं
फोरसोर रोड (टिम्बर पॉड)			
51क	हाई लैंड	866	लागू नहीं
51ख	लो लैंड	636	लागू नहीं
बज बज पर मूख्य			
52	निजगढ़	888	लागू नहीं
53	गरम्बकता नन्दनपुर	888	लागू नहीं
अन्य स्थानों पर मूख्य			
54	संयोक्त	752	लागू नहीं
55	दुगली प्लाइट	310	लागू नहीं
56	बालागढ़	222	लागू नहीं
57	जेलिगाम	19	लागू नहीं
58	गगराचार	19	लागू नहीं
59	डायमंड हारबर	519	लागू नहीं
60	खजूरी	49	लागू नहीं
61	शिमुराली	268	लागू नहीं
62	दुर्गपुर	292	लागू नहीं
63	दक्षिण खालीचार	19	लागू नहीं
64	बहरामपुर	1084	लागू नहीं
65	निरिचन्तपुर	310	लागू नहीं
66	प्यारादंगा	11	लागू नहीं
67	सोगर	60	लागू नहीं
68	फ्रेशरगज	184	लागू नहीं

II. भांडागार एवं विल्डिंग

क्र.सं.	जोन, स्थान एवं अन्य विवरण	किशया ₹० में प्रति 100 वर्ग मी० प्रति माह
1	स्ट्रैंड भांडागार	
i	भूतल गोदाम	12163
ii	प्रथम तल गोदाम	8514
iii	द्वितीय तल गोदाम	6047
2	आरमिनेयन घाट भांडागार	
i	भूतल गोदाम	12163
ii	प्रथम तल गोदाम	8514
3	कलकत्ता जेटटी शैड स. 1	12163
4	कैनिंग भांडागार	
i	भूतल गोदाम	12163
ii	प्रथम तल गोदाम	8514
iii	द्वितीय तल गोदाम	6047
5	कलाइब भांडागार	
i	भूतल गोदाम	12163
ii	प्रथम तल गोदाम	8514
iii	द्वितीय तल गोदाम	6047
6	फेअरलाइ भांडागार	
i	भूतल गोदाम	12163
ii	प्रथम तल गोदाम	8514
iii	द्वितीय तल गोदाम	6047
7	कैनिंग भांडागार (एनेक्स)	
i	भूतल गोदाम	12163
ii	प्रथम तल गोदाम	8514
8	आयात भांडागार (८ कम्पार्टमेट)	12163
9	आयात भांडागार साऊथ	12163
10	कलकत्ता जेटटी शैड स. 4	12163
11	कलकत्ता जेटटी शैड स. 5 (नादर्नमोर्ट बे)	12163
12	पी-221/2, स्ट्रैंड बैंक शैड	
i	भूतल (द्वितीय)	15976
ii	भूतल (गोदाम)	12163
iii	भूतल एनेक्सी	6690
iv	द्वितीय तल	10137
v	टॉप फ्लॉर	10137
13	क० शैड जगननाथ घाट	
i	भूतल	10265
ii	प्रथम तल	7187
iii	टॉप फ्लॉर पर कार्यालय स्थान	5132
iv	भांडागार के साथ जुड़ा विकिध डाचा जैसे दरवान्स क्वार्टर्स कुक हाऊस आदि	6158
14	जगननाथ घाट शैड पर आर डी एफ. गोदाम	11928
15	जगननाथ घाट गोदाम	11928
16	पथूरियाघाट भांडागार	
i	भूतल गोदाम (कम्पार्टमेट स. 1 से 5)	9495
ii	प्रथम तल गोदाम (कम्पार्टमेट स. 6 से 10)	6648
iii	भूतल पब्लिक गोदाम स. 12 से 17/2 (सी.आई. छत)	9495
17	वीस्टलाइ ट्स्टशन शैड	9792

क्र.सं.	जोन, स्थान एवं अन्य विवरण	किरणा रुप में प्रति 100 वर्ग मीटर
18	साहेब बाजार गोदाम	
i	स. 3, 3क, 4 एवं 4क	8160
ii	गोदाम सं. 5	7672
19	रुद्धताला स्टेशन रोड	7237
20	बागबाजार भांडागार	
i	भूतल गोदाम स. 1	6677
ii	प्रधम तल गोदाम स. 2 एवं 4, दो लकड़ी के रैम्पों द्वारा पहुंच	4676
21	कोसीपोर रिसिविंग शैड	4635
22	अरनीनेयन घाट पर वेरनदाह के साथ 4 दुकान कमरे	12163
23	आउटराम घाट पर शैड	12163
24	वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए प्रयुक्त अन्य ढांचे	
i	पर्की छत वाला भवन	7643
ii	आरटी. तथा एस्वेस्टोस छत वाला भवन	6175
iii	सीआई. छत वाला भवन	4744
	गोदी	
25	हाइड रोड गोदाम	
i	गोदाम, सलन वेरनदाह और विविध बन्द छत स्थान	6670
ii	ओपन साइडिड वेरनदाह स्थान	3337
26	हायोकेन शैड (नेवल ट्रांजिट शैडों सहित)	4635
26 i	बरकलीन टीएन. शैड	4120
26 ii	बरकलीन टीजी. शैड	4294
27	जिनजिनरायोल शैड	7128
28	गोदियाँ में कार्यालय/दुकान कक्ष	
i	पर्की छत वाले कार्यालय/दुकान भवन	7643
ii	आरटी. तथा एस्वेस्टर्स छत वाले कार्यालय/दुकान भवन	6175
iii	सीआई. छत वाले कार्यालय/दुकान भवन	4744
29	कान्तापुर शैड	4635
30	चाय भांडागार	
i	हाइड रोड भांडागार	4120
ii	रोल चाय भांडागार	5088
iii	रोल चाय भांडागार (रेनेक्स)	7184
iv	लीविंग डिपो भांडागार	6304
v	टीटी. शैड	4564
vi	टीटी. शैड एक्सट्रेशन	7207
31	आयात भांडागार के एन.एस.डी.	3316
	हावड़ा	
32	14 फोरशोर रोड, रामक्रिस्टोपुर में शैड	
i	भूतल स्थान	3552
ii	प्रधम तल स्थान	2490
33	स्टेशन शैड (उत्तर) रामक्रिस्टोपुर	3640
34	स्टेशन शैड (दक्षिण) रामक्रिस्टोपुर	3640
35	नया सामान शैड रामक्रिस्टोपुर	3640
36	108, फोरशोर रोड, रामक्रिस्टोपुर में ढांचे	3687
37	108, फोरशोर रोड, रामक्रिस्टोपुर में निस्सेन शैड	3606
38	टिम्बर पोंड में छोटा कार्यालय भवन	1626
	बज बज	
39	बज बज गोदाम/ शैड	2972
	अन्य ढांचा	
40	पांडा सीटस	142
41	बाथरूम, वॉटरजलोसेट्स और ऐसे ढांचे	2180
42	गैरेज	546

III. टिप्पणियाः

1. (i) पटटों के माध्यम से भूमि के आबंटन के मामले में, यह टेंडर आमंत्रित करते हुए 30 वर्षों से अधिक अवधि के लिए प्रदान नहीं किया जाएगा।

(ii) भूमि, यदि अपफ्रंट आधार पर पटटे पर दी जाती है, अपफ्रंट प्रीमियम 8 प्रतिशत की छूट दर लेते हुए सम्पूर्ण अवधि के लिए पटटा किरायों के निवल वर्तमान मूल्य (एनपीवी) के आधार पर परिकलित किया जाएगा।

अपफ्रंट आधार पर भूमि के पटटे के मामले में, ₹0 1/- वार्षिक किराया प्रति केलेंडर वर्ष अथवा उसका भाग वसूल किया जाएगा।

2. एसओआर में दी गई सभी दरें संशोधित किराया अनुसूची के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से एक वर्ष की समाप्ति के बाद 2 प्रतिशत वार्षिक परिवर्धित हो जाएंगी, परिवर्धित दरें संबद्ध वर्ष के लिए प्रचलित अनुसूचित किराया रूप में सुविचारित किया जाएगा। किराया अनुसूची प्रत्येक पांच वर्षों में संशोधन के अधीन है।

3. भविष्य में, सभी पटटे निम्नलिखित मामलों के अलावा अन्य मामलों में टेंडर आमंत्रित करते हुए दिए जाएंगे:

(i). सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित एसओआर/दरों के अनुसार सरकारी विभागों को।

(ii). एसओआर के अनुसार पत्तन संबंधित उपयोगों के लिए पत्त के विवेक पर वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए सीपीएसयू/एसपीएसयू को। तथापि, आबंटन केवल सीपीएसयू/एसपीएसयू द्वारा उपयोग किए जाने के लिए किया जाएगा ना कि निजी पार्टियों के साथ उनके द्वारा लगाए गए किसी संयुक्त उद्यम के लिए।

4. (i) भविष्य दीर्घावधि पटटों के मामले में, लाइसेंस की अवधि 30 वर्षों से अधिक नहीं होगी, नवीकरण के किसी विकल्प के बिना, अनुमोदित प्रारूप के अनुसार उत्तर दिनांकित चैकों/बैंक गारंटी के रूप में अप्रिम रूप में वार्षिक किरायों की वसूली पर।

(ii) समयावधि की समाप्ति के बाद नए पटटे के लिए आने वाले मौजूदा दीर्घावधि पटटों के मामले में और जहां पटटे में नवीकरण का कोई विकल्प नहीं दिया गया है, पत्तन को उसकी पहचान करनी चाहिए यदि भूमि उसके अपने उपयोग के लिए अपेक्षित हो। यदि भूमि उसके अपने उपयोग के लिए अपेक्षित नहीं हो तो पत्तन को यह पहचान करनी चाहिए कि भूमि उस प्रयोजन के लिए अपेक्षित है जिसके लिए इसे मूल रूप से दी गई थी अथवा भूमि उपयोग योजना के किसी अन्य प्रयोजन के लिए अपेक्षित है। उसके बाद, पत्तन अपने विवेक से बिना किसी सार्वजनिक नीलामी अथवा टेंडर के बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाने वाली शर्तों पर मौजूदा पटटाधारकों के पक्ष में नया पटटा देने का निर्णय ले सकता है। पटटा किराया (देय वृद्धि के साथ) प्रचलित किराये की अनुसूची या बाजार मूल्य, जैसा भी मामला हो, से कम नहीं होना चाहिए। इसके अलावा, प्रचलित किराये की अनुसूची के अनुसार एक वर्ष के किराये की प्रीमियम राशि वसूल की जाएगी। नए पटटे की अवधि 30 वर्षों से अधिक नहीं होगी।

(iii) पटटों के मामले में, जहां पटटा करार में नवीकरण विकल्प दिया गया हो, यह पटटे के प्रासंगिक हिस्सों द्वारा शासित होगा।

5. मौजूदा दीर्घावधि पटटों के मामले में, किराये की दर और वार्षिक वृद्धि पटटे के प्रासंगिक हिस्सों द्वारा शासित होगी।

6. सभी मौजूदा मासिक पटटों और मौजूदा मासिक लाइसेंसों के मामलों में, किराये/लाइसेंस शुल्क की दर में 2 प्रतिशत वार्षिक की दर से वृद्धि की जाएगी।

7. भूखंड का ऐसा प्लॉट जो रेल सेवा प्रदान करता है, के लिए किराये की दर, 15 प्रतिशत अतिरिक्त वसूल किया जाएगा।

8. (i) ऐसे प्लॉट के लिए किराया जो एक सड़क से अधिक जुड़ा हो, 15 प्रतिशत वृद्धि की जाएगी।

(ii) ऐसे प्लॉट के मामले में जो एक से अधिक रोड से जुड़ा हो और ऐसी सड़कों के तदनुरूपी लागू किराये की दर भिन्न हो तो प्लॉट के लिए किराये का परिकलन करते समय उच्चतर दरें ली जाएंगी। उसके बाद, एक से अधिक रोड परिवर्धन के लिए, अर्थात् 15 प्रतिशत वसूल किया जाएगा।

9. जल संस्थाओं/जल क्षेत्रों के लिए किराये की दर भूमि क्षेत्र के लिए लागू किराये की तदनुरूपी दर का 1/2 लिया जाएगा।

10. किराये के अलावा, यथा लागू म्यूनिसिपल टैक्स और सर्विस टैक्स पट्टाधारकों/लाइसेंसधारियों/किरायदारों द्वारा देय होगा।

11. दीर्घावधि पट्टों/11 महीने के लाइसेंसों द्वारा भूमि के सभी भविष्य आबंटनरों के मामले में, एक वर्ष का किराया और टैक्स बिना ब्याज की प्रतिभूति जमा रूप में लिया जाएगा। 11 महीने के लाइसेंसों द्वारा भूमि के सभी भविष्य आबंटनों के मामले में, प्रतिभूति जमा उस अवधि के लिए लाइसेंस शुल्क के समकक्ष वसूल की जाएगी जिसके लिए लाइसेंस दिया गया है और टैक्स वसूल किया जाएगा। तथापि, 11 महीने के लाइसेंस के आधारपर ढांचों के आबंटन के मामले में, बिना ब्याज वाला प्रतिभूति जमा 6 महीनों के लाइसेंस शुल्क और टैक्सों के बराबर होगा।

12. (i). सभी भविष्य दीर्घावधि पट्टों के मामले में, किसी दूसरे को किराये पर देना केंद्रीय सरकार द्वारा जारी प्रचलित भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करना होगा, और यदि किसी दूसरे को किराये पर देने की अनुमति दी जाती है तो उसपर जरूरी प्रभार वसूल किए जाएंगे।

(ii). मौजूदा पट्टे के मामले में जहां किसी दूसरे को किराये पर देने की अनुमति नहीं दी गई है, भविष्य में इसके लिए अनुमति दी जा सकती है यदि पट्टाधारक मौजूदा किराये की अनुसूची अथवा बाजार किराये, जो भी ज्यादा हो, से मेल के लिए परिसर का किराया बढ़ाने के लिए सहमत हो जाता है। ऐसे मामलों में, उन्हें इस दिशा में प्रचलित सरकारी दिशानिर्देशों के अनुसार किसी दूसरे को किराये पर देने का शुल्क अदा करना होगा।

13. पट्टे पर दी गई भूमि का उपयोग बदलने की अनुमति दी जा सकती है यदि ऐसा बदलाव भूमि उपयोग योजना के अनुसार हो और यह किराये की अनुसूची में यथा मौजूद नए उपयोग के लिए उच्चतर दरों का भुगतान करना होगा।

14. पट्टा/लाइसेंस की समाप्ति/निर्धारण के सभी मामलों में, यदि पट्टाधारक/लाइसेंसधारी परिसर को अनाधिकृत रूप से अधिग्रहण जारी रखता है, पट्टाधारक अथवा लाइसेंसधारी को जब तक खाली कब्जा नहीं लिया जाता है तब तक संबद्ध परिसर के लिए किराये/लाइसेंस शुल्कों की प्रचलित अनुसूचित दर के तीन (3) गुना की दर से गलत उपयोग और परिसर के अधिग्रहण के लिए क्षतिपूर्ति अदा करनी होगी। तथापि, 2004 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से पहले संबद्ध पक्षों के साथ पत्तन द्वारा किए गए पट्टा करारों से प्रकट होने वाले मौजूदा पट्टों/लाइसेंसों के मामले में, पिछले पट्टा/लाइसेंस, जो समाप्त कर दिए गए हैं, के अनुसार क्षतिपूर्ति वसूल की जाएगी।

15. नुकसानों की पूर्ति अतिक्रमण के प्रथम माह के लिए किराये अनुसूची में उल्लिखित दर के तीन गुना की दर से केझोपीटी के अतिक्रमण के लिए वसूल की जाएगी। अतिक्रमण के अगले दो महीनों के लिए, नुकसान किराया अनुसूची के पांच गुना की दर से वसूल किए जाएंगे और उसके बाद यदि अतिक्रमण जारी रहता है तो अतिक्रमित क्षेत्र के लिए किराया अनुसूची (एसओआर) के 10 गुना की दर से वसूल किया जाएगा। यह कोई अन्य कानूनी कार्रवाई करने के लिए कोलकाता यत्तन न्यास के अधिकारों और दावों के बिना होगा।

16. (i). मार्गाधिकार प्रभारों के प्रयोजन के लिए, एकल पाइपलाइनों द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र उन पाइपलाइनों के व्यास और लम्बाई के आधार पर परिकलित की जाएगी। बहु-परतीय पाइपलाइन स्टेकों के मामले में, बहुपरतीय पाइपलाइन स्टेकों द्वारा अधिग्रहीत प्रत्यक्ष क्षेत्र सुविधारित किया जाएगा और उस क्षेत्र से गुजरने वाली उनकी पाइपलाइनों के व्यास और लम्बाई के आधार पर यथानुपात क्षेत्र के लिए उपयोक्ताओं को विल दिया जाएगा। रोड, रेलों, जेटिट्यों आदि के साथ बांटे गए क्षेत्र के मामले में, तत्संबंधी उपयोक्ताओं को यह परिकलित करते हुए संबद्ध क्षेत्र के 50 प्रतिशत के लिए यथानुपात बिल दिया जाएगा कि केवल उनके पास ही भूमि का कब्जा नहीं है और जो उनके पास है वह केवल 'मार्गाधिकार' है। जहां तक भूमिगत पाइपों का संबंध है, यदि उपयोक्ता यह स्थापित करते हैं कि भूमिगत

क्रास-कंट्री पाइपलाइनों से ऊपर के भूतल क्षेत्र का कब्जा प्रत्यक्ष रूप से उनके पास नहीं है, तो ऐसी पाइपलाइनों द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र मार्गाधिकार प्रभारों की वसूली के प्रयोजन के लिए, उत्पाद के व्यास तथा लम्बाई का 50 प्रतिशत गिना जाएगा।

(ii). ऊपरी कन्वेयरों और उच्च वोल्टेज वाली ट्रांसमिशन लाइनों और टावरों को अनुमति देने के लिए, मार्गाधिकार लाइसेंस शुल्क ढांचे की हद में आने वाले क्षेत्र के लिए अनुसूचित किराये के आधार पर वसूल किया जाएगा।

17. निम्नलिखित मामले म्यूटेशन के मामलों के रूप में माने जाएंगे और ऐसा म्यूटेशन प्रदान करने के लिए, 12 महीने के किराये के 5 प्रतिशत के समकक्ष अथवा ₹ 10,000/-, जो भी ज्यादा हो, वसूल किया जाएगा:-

(i). पटटाधारक की मृत्यु के मामले में, विधिक वारिसों अथवा विधिक उत्तराधिकारियों अथवा प्रतिनिधि को अंतरण।

(ii). न्यायालय के आदेश के फलस्वरूप अथवा रजिस्ट्रार ऑफ कम्पनीज के अनुसार समावेशन के नए प्रमाणपत्र के अनुसार अंतरण।

18. सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर भूमि/शैड के आवंटन के मामले में, इसे मासिक लाइसेंस आधार पर केवल यातायात संबंधित प्रयोजन के लिए आवंटित किया जाना चाहिए। इस प्रयोजन के लिए, निर्धारित किराया वसूल किया जाएगा। ऐसे मामले में 2 प्रतिशत वार्षिक की दर से वार्षिक वृद्धि भी लागू की जाएगी। सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर भूमि/शैड के आवंटन के ऐसे मामलों में 30 दिनों के किराये और टैक्स के बराबर प्रतिभूति जमा प्राप्त किया जाएगा।

19. यार्ड/शैड के लाइसेंसों की समाप्ति के बाद, केडीएस में भूमि के स्केरेसिटी की वजह से 30 दिनों के लिए समयावधि होगी, अथवा लाइसेंस समाप्त अथवा निर्धारण अथवा खत्म किया जाएगा, यदि लाइसेंसी अनाधिकृत तरीके से अधिग्रहण जारी रखता है तो लाइसेंसी कब्जा खाली किए जाने तक गलत उपयोग तथा अधिग्रहण के लिए निम्नलिखित दरों पर क्षतिपूर्ति अदा करेगा:

प्रथम 30 दिन	प्रचलित एसओआर के अनुसार दर का 3 गुना
अगले 30 दिन	प्रचलित एसओआर के अनुसार दर का 5 गुना
60 दिनों के आगे सतत अनाधिकृत अधिग्रहण	प्रचलित एसओआर के अनुसार दर का 10 गुना

20. दुकानों, रिफ्रेशमेंट स्टॉलों, पेट्रोल पम्पों और धर्मकांटों (सार्वजनिक उपयोग) के लिए आवंटित भूमि के लिए, किराया केडीएस में सभी क्षेत्रों के लिए यथा लागू अनुसूचित किराया/आधार किराये के 3.5 प्रतिशत की दर से वसूल किया जाएगा।

21. यदि किराया, क्षतिपूर्ति/अधिग्रहण प्रभार देय तारीख के भीतर भुगतान नहीं किए जाते हैं तो बकाया किराये और क्षतिपूर्ति/अधिग्रहण प्रभार पर 14.25 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज वसूल किया जाएगा। ब्याज का यह निर्धारण सभी मौजूदा अत्यावधि मासिक पट्टे, भावी दीर्घावधि पट्टों और मासिक एवं 11 महीने वाले लाइसेंसों और सभी क्षतिपूर्ति बिलों के लिए भी लागू होगा सिवाय उन मौजूदा दीर्घावधि पट्टों के मामलों के जहां पट्टे में अन्यथा विनिर्दिष्ट किया गया हो। तथापि, मांग किया गया अथवा नहीं, एक माह के लिए किराये/लाइसेंस शुल्क/क्षतिपूर्ति प्रभार प्रत्येक अनुरूपी वर्ष के 15वें दिन को या उससे पहले पट्टाधारकों/लाइसेंसधारियों/अधिग्रहण करने वालों द्वारा भुगतान करना होगा।

छत्तीसगढ़ में कोलकाता भवतन न्यास की भूमि और भवनों के लिए किराये की अनुमूली

I. भूजड़

क्र.सं.	भूजड़ का विवरण	किराये/लाइसेंस शुल्क की दर प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह
क	आवासीय जोन	1250
ख	आवासीय जोन	905
ग (i)	डॉक इंटीरियर (सीमाशुल्क बंद्य सेत्र के भीतर) (वैअर भूमि)	2202
ग (ii)	डॉक इंटीरियर (सीमाशुल्क बंद्य सेत्र के भीतर) (हार्ड स्टैंड)	3424
ग (iii)	प्रसाधित डॉक इंटीरियर जोन	1713
घ	डॉक जोन	1223
ड		2309
च	कार्यालयों, बैंकों, दर्कशापों, मरम्मत दुकानों (ऑटोमोबाइल्स के अलावा), शीत भंडारों आदि के लिए वाणिज्यिक जोन	3100
च	दुकानों, मार्केट, नसिंग हाउस, नेडिकल विलानिक, हाटों और रेस्टोरेंटों (बार के बिना), सर्विस स्टेशनों, मरम्मत दुकानों (ऑटोमोबाइल), धर्मकालों आदि के लिए वाणिज्यिक जोन	3162
ज	सिनेमा हाउस, होटल तथा रेस्टोरेंट (बार के साथ), आदि के लिए वाणिज्यिक जोन	412
झ	कुकराहड़ी	1042

II. भवन

क्र.सं.	जोन, स्थान तथा अन्य विवरण	किराये/लाइसेंस शुल्क की दर प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह
(क)	एककी छत वाला छांचा	
(i)	आवासीय जोन	67
(ii)	आवासीय जोन	67
(iii)	गोदी इंटीरियर जोन	77
(iv)	गोदी जोन	77
(ख)	एसी/सीआई छत वाला छांचा	
(i)	आवासीय जोन	54
(ii)	आवासीय जोन	54
(iii)	गोदी इंटीरियर जोन	62
(iv)	गोदी जोन	62
(ग)	टॉवर बिल्डिंग	120
(घ)	बर्टर्स/डोरमिटरिज	
(i)	डोरमिटरिज (एककी छत)	67
(ii)	'क' टाइप बर्टर	80
(iii)	सर्गोवित 'क' टाइप बर्टर	80
(iv)	'ख' टाइप बर्टर	80
(v)	सर्गोवित 'ख' टाइप बर्टर	80
(vi)	'ग' टाइप बर्टर	98
(vii)	'घ' टाइप बर्टर	133
(viii)	अधिकारी हास्टल	80
(ix)	जवाहर टावर	120
(झ)	नाशवान सामान के लिए मार्केट	54
(च)	खुदरा बाजार	67
(छ)	दर्दांधक मे शॉपिंग सेंटर	54
(ज)	छिरनजिष्पर मे शॉपिंग सेंटर	54
(झ)	माधव बाबू बाजार के सामने टाउनशिप मार्केट	38
(झ)	टाउनशिप मार्केटिंग सेंटर (निकल हैलीवेल ग्राउंड)	54
(द)	सुमिट्ज	67

III. अन्य

क्र.सं.	विवरण	दर रु. में
1	अनुमति शुल्क (प्रतीक्षित अथवा उसका भाग वसूल की जाएगी) (i). 40 वर्ग मी. तक अधिग्रहीत क्षेत्र भूमि पर कार्य करने के लिए (ii). यदि अधिग्रहण 3 दिनों के बाद जारी रहता है (i). 40 वर्ग मी. से अधिक अधिग्रहीत क्षेत्र भूमि पर कार्य करने के लिए (ii). यदि उपर्युक्त अधिग्रहण 3 दिनों के बाद जारी रहता है	432 863 863 1438
2	क्रोमोटी तालाबों/जल बाड़ियों में प्रिस्कोपिल्यर के अधिकारों के लिए लाइसेंस शुल्क की दर (प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह)	29
3	क्रोमोटी भूमि पर होटिंग लगाने के लिए लाइसेंस शुल्क की दर (प्रति केलेंडर माह अथवा उसका भाग वसूल की जाएगी) 10 वर्ग मी. के अधिक आकार तक के होटिंग के लिए 10 वर्ग मी. से अधिक के आकार के होटिंग के लिए	1725 3450
4	मार्गाधिकार लाइसेंस	1438
(i)	मार्गाधिकार लाइसेंस शुल्क आवश्यक उपयोगी सेवा लाइनों जैसे टेलीफोन लाइनों, जल आपूर्ति लाइनों, सीवरेज लाइनों, एकल खेड़े पर दौड़ने वाली कम वैल्टेज घरेलू इलैक्ट्रिक लाइनों, आदि के लिए वसूल किया जाएगा। (प्रति केलेंडर वर्ष अथवा उसका भाग वसूल किया जाएगा)	
(ii)	कच्चे तेल, पीओएल उत्पादों और अन्य द्रव कारों की पाइपलाइन जमीन के ऊपर या नीचे बिछाने के लिए, मार्गाधिकार लाइसेंस शुल्क निम्नवत वसूल किया जाएगा: मार्गाधिकार प्रभारों के प्रयोजन के लिए, एकल पाइपलाइन द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र उन पाइपलाइनों के ब्यास और लम्बाई के आधार पर परिकलित की जाएगी। बहु-पर्सनलीय पाइपलाइन स्टेक्स के मामले में, बहुपर्सनलीय पाइपलाइन स्टेक्स द्वारा अधिग्रहीत प्रत्यक्ष क्षेत्र सुविचारित किया जाएगा और उस क्षेत्र से गुजरने वाली उनकी पाइपलाइनों के ब्यास और लम्बाई के आधार पर यथानुपात क्षेत्र के लिए उपयोक्ताओं को बिल दिया जाएगा। रोड, रेलों, जेटिट्यों आदि के साथ बाटे गए क्षेत्र के मामले में, तत्संबंधी उपयोक्ताओं को यह परिकलित करते हुए संबद्ध क्षेत्र के 50 प्रतिशत के लिए यथानुपात बिल दिया जाएगा कि केवल उनके पास ही भूमि का कब्जा नहीं है और जो उनके पास है वह केवल 'मार्गाधिकार' है। जहां तक भूमिगत पाइपों का संबंध है, यदि उपयोक्ता यह स्थापित करते हैं कि भूमिगत क्रास-कंट्री पाइपलाइनों से ऊपर के भूतल क्षेत्र का कब्जा प्रत्यक्ष रूप से उनके पास नहीं है, तो ऐसी पाइपलाइनों द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र मार्गाधिकार प्रभारों की वसूली के प्रयोजन के लिए, उत्पाद के ब्यास तथा लम्बाई का 50 प्रतिशत गिना जाएगा।	
	ऊपरी कन्वेयरों और उच्च वोल्टेज वाली ट्रांसमिशन लाइनों और टावरों को अनुमति देने के लिए, मार्गाधिकार लाइसेंस शुल्क दाढ़े की हद में आने वाले क्षेत्र के लिए अनुसूचित किशये के आधार पर वसूल किया जाएगा।	
5	दर्गाचिक पिनी मार्केट, लाइसेंस शुल्क (प्रति माह प्रति घोट लाभग 13.936 वर्ग मी.)	633
6	विभिन्न क्रोमोटी बाजार में होकर प्रभारों की वसूली (प्रति दिन प्रति होकर)	1.45
7	आधार/निर्यात सामानों के भड़कण के लिए गोदी इंटीरियर जॉन के भीतर खुले/दक्के हुए स्थान की लाइसेंसिंग के लिए, लाइसेंस शुल्क निम्नलिखित दरों पर प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह वसूल किया जाएगा। खुला स्थान केवर भूमि हार्डस्टड भूमि	3752 5834
	दक्का खुला स्थान पकड़ी छत एसी/सीआई छत	12358 9197

IV. टिप्पणियाँ

(क). भूमि/भवन के आबंटन के लिए(आयात/निर्यात कार्गों के भंडारण के लिए गोदी इंटीरियर जोन के भीतर भूमि/भवन का लाइसेंस देने के अलावा)।

I. पट्टा:

1. भूमि/भवन का पट्टा टेंडर आमंत्रित करते हुए प्रदान किए जाएंगे, निम्नलिखित मामलों के सिवाय:

विभिन्न केंद्रीय/राज्य सरकार विभागों, केंद्रीय/राज्य सरकार उद्यमियों, केंद्रीय/राज्य सार्वजनिक क्षेत्र उपकरणों को आबंटन। ऐसे मामलों में, भूमि/भवन टेंडर प्रक्रिया के बिना प्रचलित दरमान के अनुसार पट्टे पर दिए जाएं। तथापि, ऐसा आबंटन केवल उपर्युक्त संगठनों के उपयोग के लिए होगा और निजी पार्टियों के साथ उनके द्वारा किए गए लगाए गए किसी संयुक्त उद्यम के लिए नहीं होगा।

2. पट्टा 30 (तीस) वर्षों से अधिक अवधि के लिए प्रदान नहीं किया जाएगा।
3. टेंडर प्रक्रिया के माध्यम से दिए गए पट्टों के मामले में, पट्टा किराये/अपफ्रंट प्रीमियम की स्वीकृत संविदाकृत दर लागू होगी।
4. मौजूदा पट्टों की किराये की दर, किराया संशोधन आदि तत्संबंधी पट्टों की शर्तों द्वारा शासित होंगे।
5. उसके तिए विकल्प वाले मौजूदा पट्टों का नवीकरण तत्संबंधी पट्टा करारों की शर्तों द्वारा शासित होगा।
6. समयावधि की समाप्ति के बाद नए पट्टे के लिए आने वाले मौजूदा दीर्घावधि पट्टों के मामले में और जहां पट्टे में नवीकरण का कोई विकल्प नहीं दिया गया है, पत्तन को उसकी पहचान करनी चाहिए यदि भूमि उसके अपने उपयोग के लिए अपेक्षित हो। यदि भूमि उसके अपने उपयोग के लिए अपेक्षित नहीं हो तो पत्तन को यह पहचान करनी चाहिए कि भूमि उस प्रयोजन के लिए अपेक्षित है जिसके लिए इसे मूल रूप से दी गई थी अथवा भूमि उपयोग योजना के किसी अन्य प्रयोजन के लिए अपेक्षित है। यदि ऐसी अपेक्षा हो तो पत्तन अपने विवेक से बिना सार्वजनिक नीलामी/टेंडर प्रक्रिया के बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाने वाली शर्तों पर मौजूदा पट्टाधारक के पक्ष में अधिकतम 30 (तीस) वर्ष की अवधि के लिए नया पट्टा प्रदान करने पर निर्णय ले सकता है।

(i). पट्टा किराया आधार पर नए पट्टे के लिए

प्रचलित किराया अनुसूची (दरमान) अथवा पिछले तीन वर्षों में उसी जोन में समान संव्यवहार के लिए प्राप्त स्वीकृत संविदाकृत दर अथवा 2 प्रतिशत की दर से विधिवत् परिवर्धित अधिग्रहणकर्ता द्वारा देय पिछली दर, जो भी उच्चतम हो, के अनुसार पट्टा किराया। इसके अलावा, प्रचलित दर अनुसूची (दरमान) के अनुसार एक वर्ष के किराये के समकक्ष प्रीमियम पत्तन द्वारा वसूल किया जाएगा। लागू प्रतिशूलि जमा भी देय होगा।

पट्टा किराया उत्तरदिनांकित चैकों के रूप में अग्रिम में अदा किया जाएगा।

(ii). अपफ्रंट आधार पर नए पट्टे के लिए

अपफ्रंट प्रीमियम प्रचलित किराया अनुसूची (दरमान) अथवा पिछले तीन वर्षों में उसी जोन में समान संव्यवहार के लिए प्राप्त स्वीकृत संविदाकृत दर अथवा 2 प्रतिशत की दर से विधिवत् परिवर्धित अधिग्रहणकर्ता द्वारा देय पिछली दर, जो भी उच्चतम हो, के अनुसार परिकलित किया जाएगा।

इसके अलावा, एक वर्ष के किराये के समकक्ष प्रीमियम, प्रचलित किराया अनुसूची (दरमान) के अनुसार, पत्तन द्वारा वसूल किया जाएगा।

7. मौजूदा और नए सभी भावी पट्टों के मामले में, आगे किसी और को किराये पर देना (पूर्णतः अथवा आंशिक) केंद्रीय सरकार द्वारा जारी प्रचलित भूमि नीति दिशानिर्देशों के आधार पर सुविचारित किया जाए और यदि आगे किसी और को किराये पर देने की अनुमति दी जाती है तो यह उसके जरूरी प्रभारों की वसूली पर होगा।

8. निम्नलिखित दरें म्यूटेशन के मामलों के रूप में माने जाएंगे और ऐसा म्यूटेशन प्रदान करने के लिए, 12 महीने के किराये के 5 प्रतिशत के समकक्ष अथवा ₹ 10,000/-, जो भी ज्यादा हो, वसूल किया जाएगा:—

- पट्टाधारक की मृत्यु के मामले में, विधिक वारिसों अथवा विधिक उत्तराधिकारियों अथवा प्रतिनिधि को अंतरण।
- न्यायालय के आदेश के फलस्वरूप अथवा रजिस्ट्रार ऑफ कम्पनीज के अनुसार समावेशन के नए प्रमाणपत्र के अनुसार अंतरण।
- पट्टाधारक के इनसोल्वेंसी अथवा लिकिवडेशन के कानूनों के अधीन फलस्वरूप अंतरण।
- बुढापे, अभिपुष्ट नहीं किए जाने अथवा कुछ अन्य वैध कारणों की वजह से विधिक वारिसों में से किसी को ग्रेशियस अंतरण।
- एक सरकारी विभाग अथवा सार्वजनिक क्षेत्र उपक्रम अथवा सरकारी कम्पनी से किसी अन्य सरकारी विभाग अथवा सार्वजनिक क्षेत्र उपक्रम अथवा सरकारी एजेंसी को अंतरण।

9. पट्टे पर दी गई भूमि के उपयोग में परिवर्तन के लिए ऐसी स्थिति में अनुमति दी जा सकती है यदि ऐसा परिवर्तन भूमि उपयोग योजना को ध्यान में रखकर किया जाता है और मौजूदा दर अनुसूची (दरमान) में यथा मौजूद नए उपयोग के लिए उच्चतर दरों के भुगतान के अधीन हो।

10. अपफंट आधार पर आवंटन के मामले में, अपफंट प्रीमियम 8 प्रतिशत की दर से छूट दर लेते हुए सम्पूर्ण पट्टा अवधि के लिए पट्टा किरायों के मौजूदा मूल्य (पीवी) के आधार पर परिकलित किया जाएगा।

अपफंट आधार पर भूमि के पट्टे के मामले में, ₹ 0 1/- वार्षिक किराया प्रति क्लेंडर अथवा उसका भाग वसूल किया जाएगा।

II. लाइसेंस:

- भूमि/भवन का लाइसेंस, प्रचलित किराया अनुसूची (एसओआर) के अनुसार, अधिकतम 11 महीनों की अवधि के लिए दिया जाए। केओपीटी के विवेक पर, ऐसा लाइसेंस बिना टेंडर आमंत्रित किए दिया जा सकता है।
- भावी लाइसेंसों के मामले में, लाइसेंस शुल्क की दर में स्वतः ही वृद्धि होगी जब और जैसे किराया अनुसूची (एसओआर) में ॥(9) के अनुसार ऊर्ध्वमुखी संशोधन किया जाएगा।
- मौजूदा लाइसेंसों के मामले में, यदि लाइसेंस शुल्कों की अनुसूचित दर मौजूदा लाइसेंसग्राही द्वारा अदा किए जा रहे लाइसेंस शुल्कों की अपेक्षा ज्यादा हो, लाइसेंस शुल्कों की अनुसूचित दर सीधे लागू होगी।

इसके अलावा, लाइसेंस शुल्क की दर में स्वतः ही वृद्धि होगी जब और जैसे किराया अनुसूची (एसओआर) में ॥(9) के अनुसार ऊर्ध्वमुखी संशोधन किया जाएगा।

III. अन्य शर्तें:

- किराये/लाइसेंस शुल्क के अलावा, पट्टाधारकों/लाइसेंसधारकों से निम्नलिखित अदायगी की अपेक्षा की जाएगी:
 - म्यूनिसिपल टैक्स आदि यथा लागू।
 - वास्तविकताओं जमा उपरिव्ययों के रूप में वास्तविक राशि पर 19.25 प्रतिशत की दर से विजली प्रभारों/जल प्रभार, यदि विजली/पानी केओपीटी ज्ञातों से आपूर्ति की जाती है।
- पट्टाधारकों/लाइसेंसधारियों से यह अपेक्षा भी की जाएगी कि वे सभी वर्तमान तथा भावी दरें, सेवा टैक्स, शिक्षा अधिभार, टैक्स, शुल्क, प्रभार, निर्धारण, निर्धारण, बहिंगम तथा ऐसे किसी जोखिम के प्रति बीमा की पॉलिसी के मामले में प्रीमियम जो अब हैं अथवा इसके बाद किसी भी समय निर्धारित किया जाए, डिमाइसड भूमि के मामले में म्यूनिसिपल टैक्सों की स्वामियों की हिस्सेदारी के सिवाय पट्टाधारकों/लाइसेंसधारियों अथवा स्वामियों अथवा अधिग्रहणकर्ताओं के मामले में प्रभारित अथवा अधिरोपित प्रभार अदा करने होंगे।

3. प्रतिभूति जमा निम्नवत् वसूल किया जाएगा:

- अपफ्रंट आधार पर पट्टे के मामले में, सुरक्षा प्रतिभूति वसूल नहीं किया जाएगा।
- पट्टा किराया आधार पर पट्टे के मामले में, 5 वर्ष का किराया अथवा कुल पट्टा किराये का 25 प्रतिशत, जो भी कम हो, बिना व्याज वाले प्रतिभूति जमा रूप में रखा जाएगा। प्रतिभूति जमा, देयताओं/नुकसानों के समायोजन के अधीन, पट्टा/लाइसेंस अवधि (बिना किसी व्याज) के पूरा होने के बाद वापसी—योग्य है।
- लाइसेंस आधार पर आबंटन के मामले में, बिना व्याज वाला प्रतिभूति जमा 11 महीने के लाइसेंस शुल्कों के समकक्ष होगा। यदि लाइसेंस की अवधि 11 महीनों से कम हो तो बिना व्याज वाला प्रतिभूति जमा उस अवधि के लिए लाइसेंस शुल्क के समकक्ष होगी जिसके लिए लाइसेंस प्रदान किया गया है। प्रतिभूति जमा, देयताओं/नुकसानों के समायोजन के अधीन, पट्टा/लाइसेंस अवधि (बिना किसी व्याज) के पूरा होने के बाद वापसी—योग्य है।

4. अन्य उपयुक्त कार्रवाई किए बिना, प्रचलित किराया अनुसूची (दरमान) के अनुसार किराये/लाइसेंस शुल्क के तत्संबंधी जोनल दर के 3 (तीन) गुना की दर से, अतिक्रमण के प्रथम माह के लिए केओपीटी की भूमि/भवन के अतिक्रमण के लिए वसूल की जाएगी। अतिक्रमण के अगले दो महीनों के लिए, नुकसान प्रचलित किराया अनुसूची (एसओआर) के अनुसार किराये/लाइसेंस शुल्क की तत्संबंधी जोनल दर के 5 (पांच) गुना की दर से वसूल किए जाएंगे और उसके बाद यदि अतिक्रमण जारी रहता है तो अतिक्रमित क्षेत्र के लिए प्रचलित किराया अनुसूची (एसओआर) के अनुसार किराये/लाइसेंस शुल्क की तत्संबंधी जोनल दर के 10 (दस) गुना की दर से वसूल किया जाएगा।

5. भावी पट्टों/लाइसेंसों के मामले में, पट्टा/लाइसेंस की समाप्ति/बर्खास्तगी/निर्धारण की स्थिति में, यदि पट्टाधारक/लाइसेंसधारी परिसर को अनाधिकृत रूप से अधिग्रहण जारी रखता है, पट्टाधारक अथवा लाइसेंसधारी को जब तक खाली कब्जा नहीं लिया जाता है तब तक संबद्ध परिसर के लिए किराये/लाइसेंस शुल्कों की प्रचलित अनुसूचित दर के तीन (3) गुना की दर से गलत उपयोग और परिसर के अधिग्रहण के लिए क्षतिपूर्ति अदा करनी होगी। तथापि, 2004 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के कार्यान्वयन की प्रभावी तरीख से पहले संबद्ध पक्षों के साथ पत्तन द्वारा किए गए पट्टा करारों से प्रकट होने वाले मौजूदा पट्टों/लाइसेंसों के मामले में, पिछले पट्टा/लाइसेंस, जो समाप्त कर दिए गए हैं, के अनुसार क्षतिपूर्ति वसूल की जाएगी।

6. (i). पट्टा किराया आधार पर भूमि/भवन के भविष्य पट्टा के मामले में, वार्षिक किराया उत्तर दिनांकित चैकों के रूप में अग्रिम रूप में वसूल किया जाएगा। तथापि, यदि नई किराया अनुसूची (एसओआर), आदि के अधिरोपण की वजह से किराये में ऊध्वर्मुखी संशोधन किया जाता है तो पट्टाधारक को अनुपूरक राशियां जमा करवानी होंगी जिसके लिए जरूरी सूचना दी जाएगी।

(ii). किराया/लाइसेंस शुल्क, मांग की गई हो अथवा नहीं, प्रत्येक अनुवर्ती माह, जिसके लिए किराया/लाइसेंस शुल्क आदि देय हो, के 15वें दिन को या उससे पहले लाइसेंसधारियों/पट्टाधारकों द्वारा भुगतान करना होगा।

(iii). मार्गाधिकार लाइसेंसों के मामले में, मार्गाधिकार लाइसेंस शुल्क, मांग की गई हो अथवा नहीं, अनुवर्ती केलेंडर वर्ष, जिसके लिए लाइसेंस शुल्क आदि देय हो, के 15वें दिन को या उससे पहले लाइसेंसधारियों द्वारा भुगतान करना होगा।

(iv). कोई अन्य देयताएं, भुगतान नोटिस की प्राप्ति से पन्द्रह दिनों के भीतर पट्टाधारक/लाइसेंसी द्वारा भुगतान करना होगा।

7. ऊपर विनिर्दिष्ट भुगतान की देय तारीख से एक महीने के भीतर किराये/लाइसेंस शुल्क/क्षतिपूर्ति के भुगतान में चूक की स्थिति में, भुगतान की देय तारीख से बकाया देयताओं पर 14.25 प्रतिशत की दर से ब्याज वसूल किया जाएगा।
8. एसओआर में दी गई सभी दरें संशोधित किराया अनुसूची के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से एक वर्ष की समाप्ति के बाद 2 प्रतिशत वार्षिक परिवर्धित हो जाएगी, परिवर्धित दरे रूबद्ध वर्ष के लिए प्रचलित अनुसूचित किराया रूप में सुविचारित किया जाएगा। किराया अनुसूची प्रत्येक पांच वर्षों में संशोधन के अधीन है।

(ख) आयात/निर्यात कार्गो के भंडारण के लिए गोदी इंटीरियर के भीतर भूमि/ढके हुए स्थान का लाइसेंस देने के लिए: आयात/निर्यात कार्गो के भंडारण के लिए गोदी इंटीरियर जोन के भीतर भूमि/ढके हुए स्थान का लाइसेंस निम्नलिखित निबध्न एवं शर्तों के अधीन टैंडर प्रक्रिया सुनिश्चित किए बिना दिया जा सकता है:-

1. लाइसेंस अधिकतम 11 महीनों की अवधि के लिए होगा। लाइसेंस की अवधि केओपीटी के विवेक पर नवीकृत की जा सकती है। यदि लाइसेंसी लाइसेंस के नवीकरण की अपेक्षा करता है तो नवीकरण के लिए आवेदनपत्र निर्धारित प्रारूप के अनुसार अग्रिम रूप में इस प्राधिकरण को दिया जाना चाहिए।
2. लाइसेंसी उसी प्रयोजन के लिए आवंटित भूमि/ढके हुए क्षेत्र का उपयोग करेगा जिसके लिए उसे लाइसेंस दिया गया है। उपयोग के प्रयोजन में कोई बदलाव स्वीकार नहीं किया जाएगा। आवंटित स्थान किसी दूसरे को किराये पर नहीं दिया जाएगा/विनियुक्त/अतरित नहीं किया जाएगा।
3. लाइसेंस किसी भी ओर से 7 दिनों के नोटिस पर समाप्त किया जा सकता है। लाइसेंस की समाप्ति के लिए किसी क्षतिपूर्ति के लिए कोई भी दावा स्वीकार नहीं किया जाएगा।
4. लाइसेंसी सभी नियमों और केओपीटी द्वारा समय-समय पर जारी सभी निदेशों का अनुपालन करने के लिए सहमत होगा। यदि लाइसेंसी ऐसे नियमों अथवा निदेशों का पालन नहीं करता है तो पत्तन लाइसेंस समाप्त कर सकता है।
5. लाइसेंसी गोदी सुरक्षा अथवा विस्फोट विभाग अथवा कार्गो के भंडारण के संबंध में जो कोई भी संबंधित हो द्वारा समय-समय पर जारी किए जाने सभी नियमों अथवा विनियमों का पालन करेगा।
6. (i). लाइसेंस के अधीन भंडारित कार्गो पूरी तरह से लाइसेंसी के जोखिम एवं जिम्मेदारी पर होगा। लाइसेंसी आवंटित क्षेत्र की सुरक्षा के लिए अपना चौकीदार तैनात करेगा और अन्य द्वारा ऐसे स्थान के अनाधिकृत अधिग्रहण से बचाव करेगा।

(ii). आवंटित भूमि/ढके हुए स्थान और उसके आसपास साफ-सफाई और सही सेनेटरी स्थिति बनाए रखने के लिए अपनी व्यवस्थाएं करेगा।
7. प्रचलित एसओआर [मद स. 1(ग)] के अनुसार लाइसेंस शुल्क के भुगतान के अलावा, लाइसेंसी को स्थूनिसिपल टैक्स, यदि अपेक्षित और यथा लागू हो, अदा करना होगा।
8. उस अवधि के लिए लाइसेंस शुल्क के समकक्ष प्रतिभूति जमा जिसके लिए डीआईजेड के भीतर लाइसेंस प्रदान किया जाता है, वसूल किया जाएगा। प्रतिभूति जमा लाइसेंस अवधि की समाप्ति के बाद देयताओं और नुकसानों के समायोजन के अधीन वापरी-योग्य है।
9. लाइसेंसधारी द्वारा भूमि और रेलवे ट्रैकों, आदि के अतिक्रमण अथवा अनाधिकृत अधिग्रहण किए जाने पर लाइसेंसधारी को पत्तन संपत्तियों को हुए नुकसानों के सुधार की लागत के अलावा अनुसूचित लाइसेंस शुल्क के दस गुना की दर से जुर्माना अदा करना होगा। यदि लाइसेंसी ऐसा करने पर नोटिस दिए जाने के बावजूद अतिक्रमित क्षेत्र से कार्गो को नहीं हटाता है तो लाइसेंसी की लागत और जोखिम पर पत्तन द्वारा उस कार्गो को और कहीं ले जाया जाएगा और ऐसे हटाए गए कार्गो द्वारा अधिग्रहीत स्थान पर सामान्य दर के दस गुना की दर से दंडात्मक लाइसेंस शुल्क वसूल किया जाएगा।

10. लाइसेंस की समाप्ति/ब्रह्मास्तगी/निर्धारण के बाद, यदि लाइसेंसी उसका अनाधिकृत रूप से अधिग्रहण जारी रखता है तो लाइसेंसी कब्जा खाली किए जाने तक गलत उपयोग तथा अधिग्रहण के लिए निम्नलिखित दरों पर क्षतिपूर्ति अदा करेगा:

प्रथम 30 दिन	प्रचलित एसओआर के अनुसार दर का 3 गुना
अगले 30 दिन	प्रचलित एसओआर के अनुसार दर का 5 गुना
60 दिनों के आगे सतत अनाधिकृत अधिग्रहण	प्रचलित एसओआर के अनुसार दर का 10 गुना

11. (i) लाइसेंस शुल्क, मांग की गई हो अथवा नहीं, भुगतान की निम्नलिखित देय तारीखों के अनुसार भुगतान किया जाएगा:—

(क). 30 दिनों से अधिक लाइसेंस अवधि के लिए और जो सही 30 दिनों का गुणक है: प्रत्येक 30 दिनों की समाप्ति के सात दिनों के भीतर।

(ख). 30 दिनों से अधिक परन्तु 30 दिनों के सही गुणक में नहीं की लाइसेंस अवधि के लिए:

(i). कुल लाइसेंस अवधि के भाग के लिए, जो सही 30 दिनों का गुणक हो: जैसा उपर्युक्त (क) है।

(ii). लाइसेंस की शेष अवधि के लिए जो सही 30 दिनों का गुणक नहीं है: शेष अवधि की समाप्ति के सात दिनों के भीतर।

(ग). 30 दिनों से कम लाइसेंस अवधि के लिए: जैसा उपर्युक्त (ख) (ii) में दिया गया है।

(ii) ऊपर विनिर्दिष्ट भुगतान की देय तारीख से एक महीने के भीतर किराये/लाइसेंस शुल्क/क्षतिपूर्ति के भुगतान में चूक की स्थिति में, भुगतान की देय तारीख से बकाया देयताओं पर 14.25 प्रतिशत की दर से ब्याज वसूल किया जाएगा।

12. लाइसेंस शुल्क भूमि के कब्जे के हस्तांतरण और लाइसेंसी द्वारा डिमारकेशन पर पाए जाने वाले भूमि के वास्तविक क्षेत्र के अधिग्रहण की तारीख तक प्रभारी होगा।

13. लाइसेंसी केओपीटी की सम्पत्तियों को कोई नुकसान नहीं पहुंचाएगा। तथापि, यदि कोई नुकसान किया जाता है तो लाइसेंसी केओपीटी की संतुष्टि पर अपनी लागत और व्यवस्था से उसे ठीक करवाएगा।

14. एकल लाइसेंसी को लाइसेंस पर दिया जाने वाला न्यूनतम क्षेत्र 1000 वर्ग मीटर होगा।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 2nd March, 2011

No. TAMP/7/2010-KOPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal from the Kolkata Port Trust for revision of the Schedule of Rent for Land and Buildings at Kolkata and Haldia as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

Case No. TAMP/7/2010-KOPT

Kolkata Port Trust

Applicant

.....

ORDER

(Passed on this 19th day of January, 2011)

This case relates to a proposal received from the Kolkata Port Trust (KOPT) for revision of Schedule of Rent for Land and Buildings at Kolkata and at Haldia.

2.1. The existing Rent Schedule for the Land & Buildings of KOPT at Haldia was approved by this Authority in October 1999 vide Order dated 29 October 1999. This Rent Schedule was approved as an interim arrangement for a period of two years, pending receipt of certain information from KOPT. The KOPT stated that any upward revision of the existing rent schedule of the Land and Buildings of HDC would be detrimental to the Port interest and requested for extension of validity of the rent schedule for a period of 1 year. The validity of the Rent Schedule was extended vide Order dated 22 November 2001 for a further period of one year with effect from 2 December 2001. Subsequently, on the request of KOPT, the validity of the Rent Schedule was extended from time to time till 31 December 2005.

2.2. The Land Policy guidelines issued by the Government in March 2004 was made applicable to KOPT in February 2005. Thereafter, the KOPT in September 2005 filed a proposal for review of the Rent Schedule. The proposal of the KOPT was registered as a tariff case and processed following the usual consultative process adopted.

2.3. Subsequently, the KOPT requested to treat the case as closed citing the reason that the port will undertake a fresh valuation of Land and Buildings at Haldia and Kolkata in line with the provisions of the Land Policy guidelines approved by the Central Government and in the light of the observations made by TAMP during the proceedings and file a fresh revised proposal. This Authority, therefore, vide Its Order dated 23 April 2006 closed the case as withdrawn and extended the validity of the Rent Schedule by a period of six months and directed the port to file revised proposal within 90 days from the date of notification of the Order.

2.4. The KOPT sought extension of the validity of the existing Rent Schedule and also sought extension of time to file the revised proposal, from time to time. The validity of the existing Rent Schedule was extended till 31 December 2009 and called upon the KOPT to file revised proposal by 30 September 2009. Since we did not hear from the KOPT, the port was reminded vide our letter No. TAMP/56/2005-KOPT dated 8 December 2009 to file the revised proposal immediately for revision of the Rent Schedule for its Land and Buildings at Haldia and Kolkata. The position was also brought to the notice of the Ministry of Shipping vide our letter No. TAMP/56/2005-KOPT, dated 8 December 2009.

3.1. In this backdrop, the KOPT has filed a proposal dated 23 December 2009 for revision of Schedule of Rent for Land and Buildings at Haldia and Kolkata. The main points made by KOPT in its proposal are summarized below:

- (i). The revised Rent Schedule of the KOPT estate under KDS was sanctioned by the Government of India under Section 52 of the MPT Act, 1963 in 1996.
- (ii). For revision of Schedule of Rent for the Estate under KDS and HDC a Committee was formed under the Chairmanship of Chairman, KOPT in terms of the Land Policy Guidelines issued by the Ministry.
- (iii). The said Committee took into account various methodology mentioned in the Land Policy guidelines for preparation of Rent Schedule. Valuation of KOPT estate held under KDS and HDC was carried out by Price Waterhouse Cooper Pvt Ltd (PWC). The Board of Trustees of the KOPT approved the Report of the Committee in its meeting held on 22 December 2009.

3.2. The KOPT has certified that the revised rental structure for both KDS and HDC has been proposed by adhering to the Land Policy Guidelines for Major Ports.

3.3. The proposed Rent Schedule for KDS, envisages revision of rent for land, buildings and structures under KDS. The proposed Rent Schedule for HDC envisages revision of Schedule of Rent for land, buildings, permission fee, way-leave license, hawker charges, fee for open / covered space inside dock interior zone for storage of import / export cargo.

4. Since the KOPT has already filed its proposal for revision of Schedule of Rent for Land and Buildings at Haldia and Kolkata, the validity of the rent schedule was extended till 30 September 2010 or till the effective date of notification of Order to be passed by this Authority on the proposal received from KOPT, whichever is earlier, vide Order dated 31 March 2010.

5. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy of the proposal from the KOPT was forwarded to the concerned user organizations for their comments. The comments received from the user organizations were forwarded to KOPT as feed back information. The KOPT has responded on the comments of the users.

6. The KOPT drew a reference to an administrative Order issued by it by which the KOPT has stated to have notionally escalated the rates @ 5% per annum from the date of notification of the Rent Schedule in 1999 and had approached this Authority vide its letter dated 28 April 2010 seeking clarification regarding automatic escalation in Scheduled rate of Rent. The position has been clarified to KOPT vide our letter number TAMP/3/2003-Misc dated 9 August 2010, as under:

“ The Land Policy Guidelines issued by the Ministry of Shipping (MOS) in February 2004 for all Major Port Trusts except Kolkata Port Trust (KOPT) and Mumbai Port Trust (MBPT), was made applicable to KOPT vide MOS letter no. PT-17011/32/2000-PT dated 10 February 2005. As per the decision conveyed by the MOS to KOPT, Land Policy for the Major Port Trusts is to be implemented by KOPT with immediate effect.

Clause 5.3(l)(c) of the Land Policy Guidelines stipulates that the Scale of Rates shall be escalated by 2% per annum till such time the Scale of rates is revised with the approval of the Competent Authority. As such, the rates prescribed in the Schedule of Rent for Land and Buildings at HDC requires to be escalated by 2% per annum from the due date of such annual escalation which fell after 10 February 2005, till such time the said Rent Schedule is revised with the approval of this Authority.

As far as the escalation factor pertaining to the period prior to the due date of 2% escalation which fell after 10 February 2005 is concerned, an escalation factor of 5% per annum as already stipulated in the Note no. 8 of the Rent Schedule of Land and Buildings of KOPT at Haldia notified by this Authority vide its Order dated 25 October 1999 is to be applied.”

7. Based on a preliminary scrutiny of the proposal, the KOPT was requested to furnish additional information/ clarification on various points. The KOPT has responded. The queries raised by us and the response of the KOPT are summarised and tabulated below:

Sl. No.	Queries raised by TAMP	Response of KOPT
I.	GENERAL:	
(i).	The KOPT to confirm that its proposal is in conformity with the Land Policy for Major Ports approved by the Government of India and Communicated to the ports under letter No. PT-17011/55/87-PT, dated 8 March 2004 and made applicable to KOPT vide MOS letter No. PT-17011/32/2000-PT, dated 10 February 2005.	The KOPT has confirmed that the proposal for revision of Schedule of Rent (SoR) for KDS is in conformity with the Land Policy Guidelines issued by the Ministry for Major Ports which was made applicable to Kolkata Port Trust since 10.2.2005. [Subsequently, KOPT vide its letter dated 5 October 2010 has confirmed that the proposal for revision of rent for HDC has also been made in accordance with Land Policy Guidelines].
(ii).	KOPT to confirm that the rate structure proposed by the KOPT is in accordance	The KOPT has confirmed this position.

	with end use as reflected in the Land Policy guidelines referred to above.																	
(iii).	If on any matter the present proposal deviates from the Land Policy Guidelines referred above, KOPT to furnish the details thereof and the reasons therefor.	There is no deviation proposed in the revision of Rent Schedule for KDS submitted to TAMP. However certain issues like fees for approval towards mutation fee, mortgage fee, damages for encroachment etc. have been proposed which were not covered under Land Policy Guidelines are traditionally being covered in the Rent Schedule of KDS.																
(iv).	As required at Note no. 3 to Form – 1, KOPT to furnish the details of all the lease granted by the port for commercial and other purposes, zone-wise, separately for the last 3 years viz., 2007-08, 2008-09 and 2009-10.	Details of long term leases granted since November, 2006 to November, 2009 have already been furnished along with the proposal. [It has furnished 3 separate lists covering the leases granted for the financial year 2007-08, 2008-09 and 2009-10 (till the date of submission of proposal). (As can be seen from the details, the KOPT have granted leases in the Dock, Howrah, Kolkata and Budge Budge zones.)																
(v).	The KOPT has furnished two separate Form – 1 showing classification/ utilisation of total area available with Kolkata Dock System (KDS) and Haldia Dock Complex. However, the sum of total of the land area utilized for various purposes in a particular zone does not match with the total area available under that zone. For instance, in the Form – 1 pertaining to classification of land at KDS, out of the total area of 2646 acres available under the Dock Zone, the KOPT has shown the utilization in respect of 2623 acres only (1480 acres utilized for port operations, 79.31 acres utilized for port employees residential purpose and 1064 acres allotted for commercial purpose). The KOPT to furnish revised Form – 1 showing the correct utilization of land at KDS, by ensuring that the sum total of the land area utilized for various purposes in a particular zone matches with the total area available under the respective zone.	An apparent mismatch regarding the total area under a zone and that of a total area under KDS, as pointed out by TAMP, is due to the fact that in the total area, roads, drainage, channel etc. are being included whereas in the zone-wise area, only the rental estates are covered. Some area at outstation property is lying vacant too. The KOPT has furnished the revised Form-I. (The revised form stated to have been furnished by KOPT is the same Form 1 earlier submitted by KOPT alongwith its proposal.)																
(vi).	The Form – 1 pertaining to classification of land at KDS is incomplete. The details as required in the Part B (Estate related cost) of Form – 1 are not furnished by KOPT. KOPT to furnish the requisite information.	The KOPT has provided the details as required in Part-B in Form-1. <u>Expenditure details in rentable land & buildings for the financial year 2007-08, 2008-09 and 2009-10 for KDS</u> (Rs. In Lakhs) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Item</th> <th>2007-08</th> <th>2008-09</th> <th>2009-10</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Revenue Expenditure</td> <td>197.98</td> <td>135.87</td> <td>159.75</td> </tr> <tr> <td>Plan & Non-Plan Capital Expenditure</td> <td>965.25</td> <td>1220.26</td> <td>1345.99</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>1163.23</td> <td>1356.13</td> <td>1505.74</td> </tr> </tbody> </table>	Item	2007-08	2008-09	2009-10	Revenue Expenditure	197.98	135.87	159.75	Plan & Non-Plan Capital Expenditure	965.25	1220.26	1345.99	Total	1163.23	1356.13	1505.74
Item	2007-08	2008-09	2009-10															
Revenue Expenditure	197.98	135.87	159.75															
Plan & Non-Plan Capital Expenditure	965.25	1220.26	1345.99															
Total	1163.23	1356.13	1505.74															
(vii).	Part 2 of Form – 1 requires the port to furnish the comparison between the Current and the proposed Scale of Rates. Though the KOPT has furnished the comparison of the existing and	(The KOPT has furnished a statement showing the conditionalities in which a change has been effected in the proposal vis-à-vis the relevant existing conditionalities as prevailing in the Rent Schedule of 1996.)																

	proposed rentals at KDS, it has not furnished the comparison with regard to the existing and the proposed conditionalities. The KOPT to furnish a comparison of the conditionalities at KDS highlighting the proposed changes and the justifications therefor.																	
(viii).	The KOPT to furnish a comparison of the existing and proposed rentals alongwith the existing and the proposed conditionalities at HDC in the prescribed format.	The comparative chart showing the existing and proposed rents in different zones of HDC have already been mentioned in the report of M/s. PWC. The KOPT has furnished the comparative position between the existing and proposed conditionalities.																
(ix).	The KOPT to furnish Form – 2A (Cost statement for Estate Activity) and Form – 2B (Capital employed for Estate Activity) for both KDS and HDC separately and for the port as a whole.	(KOPT has stated to have furnished the Form-2(A) (cost statement for estate activity) and Form-2(B) (capital employed for estate activity) for KDS & HDC separately and Port as a whole. However, it is seen that KOPT has furnished the Form-2(A) and Form-2(B) for KDS alone.) [Subsequently, the KOPT vide its letter dated 5 October 2010 has, inter alia, furnished the cost statements for KDS and HDC].																
(x).	The KOPT in the Board Note has mentioned that the implementation of the proposed rent schedule will generate additional revenue to the extent of Rs.38.75 crores per annum incase of KDS and Rs.7.00 crores per annum incase of HDC. However, from the Cost statement for the Estate activity for the KOPT as a whole as submitted by KOPT alongwith its general revision proposal, the KOPT has estimated an average additional revenue to the tune of around Rs.36.76 crores only. The KOPT to explain the reason for the difference in the estimated additional revenue generation and the difference may be reconciled.	Apparent discrepancy highlighted by TAMP has been examined and checked and it is observed that with the existing (old) Schedule of Rent, the estate income at KDS in 2010-11 is expected Rs.126.81 crores whereas if the new Schedule of Rent as proposed, was levied from the beginning of the financial year 2010-11, the estate revenue would have Rs.162.83 crores. Thus there will be a rise of Rs.36.01 crores in KDS. Similarly at HDC, the additional revenue of Rs.7 crores per annum is expected. Thus a total rise of additional revenue from estate of Kolkata Port Trust as a whole is expected Rs.43.01 crores. However, as the new Schedule of Rent has not yet been implemented due to want of required notification from TAMP, the aforesaid additional revenue in the current fiscal i.e. 2010-11 will not mature.																
(xi).	Note -4 to Form -1 requires a major port to confirm that Development Cost is allocated to land used by port and each category of rentable land at actuals or on pro-rata basis. The KOPT has not confirmed that Development cost is allocated to each category of rentable land. It has only confirmed that it has allocated the development cost to the land used by port. The KOPT to furnish the original cost and the cost of development incurred subsequently for each category of land. It may also be stated whether the Development cost has been allocated to the rentable land. The basis of allocation, whether at actuals or on pro-rata basis may also be furnished.	<p>The KOPT has furnished the following information about the development cost allocated to land, used by the Port as well as rentable land at actual for the 3 years covering 2007-08, 2008-09 and 2009-10.</p> <p><u>Expenditure details in rentable land & buildings for the financial year 2007-08, 2008-09 and 2009-10 for KDS</u></p> <p style="text-align: right;">(Rs. In Lakhs)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Item</th> <th>2007-08</th> <th>2008-09</th> <th>2009-10</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Revenue Expenditure</td> <td>197.98</td> <td>135.87</td> <td>159.75</td> </tr> <tr> <td>Plan & Non-Plan Capital Expenditure</td> <td>965.25</td> <td>1220.26</td> <td>1345.99</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>1163.23</td> <td>1356.13</td> <td>1505.74</td> </tr> </tbody> </table> <p>(The information furnished by KOPT does not appear to be in reference to the query raised by us.)</p>	Item	2007-08	2008-09	2009-10	Revenue Expenditure	197.98	135.87	159.75	Plan & Non-Plan Capital Expenditure	965.25	1220.26	1345.99	Total	1163.23	1356.13	1505.74
Item	2007-08	2008-09	2009-10															
Revenue Expenditure	197.98	135.87	159.75															
Plan & Non-Plan Capital Expenditure	965.25	1220.26	1345.99															
Total	1163.23	1356.13	1505.74															
(xii).	The KOPT proposal makes a mention about the recommendations of the Public Accounts Committee. The KOPT to furnish a copy of the said	[The KOPT has furnished a copy of the recommendation of Public Accounts Committee in their 175 th report (5 th Lok Sabha). In summary, the recommendations relate to allotment of fresh land either through an advertisement or																

	recommendations of the Public Accounts Committee.	through sealed tenders instead of making allotment on the merit of individual cases. It has recommended to secure maximum return from the properties. The recommendations also relate to specifically laying down by a Committee, the procedure for the allotment and fixation of rentals of land and buildings of the KOPT. It has also recommended notifying all vacancies of land and buildings to Central & State Governments, PSUs, Statutory Bodies, and Government owned Companies.]
II.	<u>Common points pertaining to Kolkata Dock System (KDS) And Haldia Dock Complex (HDC):</u>	
A.	<u>Valuation of Land:</u>	
(i).	<p>Clause 5.3 (1) of the Land Policy guidelines prescribes the factors to be reckoned with for determination of the market value of the port land. It is seen from the proposal that the KOPT has determined the market value of land based on the rates obtained from the Sub-Registrar's Office (SRO) and tender rates wherever obtained. The KOPT has not considered the State Government's Ready Reckoner of the land value on the ground that the Ready Reckoner was not made available to it. It is not clear why the State Government's Ready Reckoner could not be obtained by the Port Trust.</p> <p>Recently, while finalizing the lease rental revision proposals of some of the Major Port Trusts, this Authority felt that it would be appropriate for a Port Trust to assess the market value under all the options given in the Land Policy guidelines for Major Ports and derive lease rentals based on the one which is most beneficial to it. The KOPT is, therefore, requested to re-assess the market values of its landed estates under all options given in the Land Policy guidelines and derive lease rentals based on the one which is most beneficial to it.</p>	<p>Unlike certain States like Maharashtra, in West Bengal, there is no published Ready Reckoner of land value issued by the Department of Finance, Govt. of West Bengal. Accordingly there is no scope of referring Ready Reckoner of land value while preparing the revised rent schedule of Kolkata Port Trust. This has been duly minuted by the Committee constituted under the chairmanship of Chairman, Kolkata Port Trust in its meeting held on 17.11.2008.</p> <p>As regards the observation of TAMP for consideration of all the options to assess the market value of port land, it may be mentioned that in the proposed Rent Schedule of KDS, we have taken the Sub Registry Office rate which is nothing but the rate of actual transaction. We have also taken accepted tender rate of port land with necessary updation and also taken the valuation proposed by the approved valuer which is M/s. PWC who have been engaged by Kolkata Port Trust. In addition, we have also updated the earlier rent schedule by providing annual escalation of 5.1% (as stipulated in the earlier rent schedule) to arrive at the present rentals. Thereafter comparison of all such rentals have been made and highest of the value which is obviously beneficial to port, has been taken and recommended.</p>
(ii).	<p>With reference to assessment of market value of land based on the rates obtained from SRO, the KOPT to furnish / clarify the following:</p> <p>(a). As mentioned by KOPT, the value of the land as obtained from the SRO, has been enhanced by 2% to arrive at the rate for the year 2008. Since revised rates will come into effect prospectively, the reasons for basing the proposal on rates of 2008 are not clear.</p> <p>(b). After the annual enhancement of SRO rate by 2%, the KOPT has</p>	<p>The proposal for revised rentals after evaluating the present market value of port land and assessing the rentals, the proposal was placed before the committee in August, 2008. Thereafter the committee took its first meeting in November, 2008, then May, 2009 onwards and finally recommended during its 5th meeting held on 10.11.2009. Accordingly the proposal which was placed in August, 2008, finally approved by the Committee. The proposal was placed before the TAMP in December, 2009 and since then it is pending there.</p>

<p>discounted the value of land by 10% on the ground that the SRQ rate is for free hold land and the value of land by lease rental method for a period of 30 years is around 90% of the value of the land by lease rental method for perpetuity (for 99 years) at an interest rate of 8%. The Annex – 3 furnished by KOPT in this regard may be supported with workings.</p> <p>(c). The value of land is further discounted by 25% so as to make the land rates comparable to the land useable for industrial purpose. In the workings (Annexure – 4) it has been mentioned that the rates of land for Residential and Industrial use have been collected from various development authorities in West Bengal. However, it is seen that the discounting factor of 25% has been arrived at based on the residential and industrial land value only at two places, namely Falta and Haldia Development Authority (HDA) for the purpose of land valuation at KDS and HDC. In this regard, KOPT to confirm as to whether the residential and industrial value of land at these two places alone is representative enough to generalize the difference in the value of land in industrial and residential area.</p>	<p>Detailed working for discounting by 10% is provided at Annexure-3 of the Valuer's report which has been derived graphically for 30 years' lease.</p> <p>(The working to support the rate of 8% as shown in Annexure-3 of the Valuer's report has not been furnished by KOPT. Subsequently, at our request, the port vide its letter dated 5 October 2010 has furnished calculation showing 90% realization of entire land value in case of 30 years lease in order to support its contention that lease of land for 30 years generates 90% value and thus the reason for allowing 10% (100%-90%) discount.</p> <p>The KOPT has stated that according to the Valuer, they have obtained rates from these two places and were cross checked, which showed same result and hence the consultant has taken the average.</p>
<p>(iii). With reference to assessment of market value of land in few cases based on the tender rate, the KOPT to furnish/clarify/confirm the following:</p> <p>(a). The KOPT to confirm whether the tender values considered are the highest accepted tender of port land as stipulated in Clause 5.3 (1) (iii) of the Land Policy guidelines.</p> <p>(b). The tender rates considered in evaluation of land at KDS is reported to be updated tender value. The KOPT to explain with workings showing the original tender values and how these values have been updated. It appears that KOPT has considered the tender rates updated as of the year 2008 by applying the escalation factor at 5.1%. It may be noted that as per Clause 5.3 (1) (iii) of the Land Policy guidelines of Government made applicable to KOPT in February 2005, there is no provision to escalate the highest accepted tender of port land.</p>	<p>It is confirmed that the value that has been considered in preparation of the rent schedule, is the highest accepted tender rate for the relevant zone of the port land duly updated which is as per Land Policy Guidelines.</p> <p>In terms of tender condition of lease rentals, all leases are having annual escalation @ 5.1%. When the highest accepted tender rate for port land was taken as one of the methodologies to arrive at the rentals for the proposed rent schedule, the tender rate which was obtained earlier i.e. before 2006 was updated @ 5.1%. If such escalation had not been done then the comparison for present rentals could not be arrived at since the existing long term lessees who came into port land earlier than 2008 are paying escalated rent of 2006. Accordingly it was felt necessary that any tender rate which was prior to 2008 required to be updated @ 5.1% and the same was carried out.</p> <p>In clause 5.3(1) (iii) of the Land Policy Guidelines, it is clearly mentioned that the highest accepted tender rate of port land for similar transaction. To make a comparison</p>

	<p>(c). The updated tender value so obtained by KOPT has been further enhanced by 1.32 times incase of KDS and in case of HDC the existing rates of rent fixed in the year 1999 have been updated and the updated rates have further been enhanced by 1.10 times to factor the loss of upfront premium payment, collected earlier by KOPT. This approach does not appear to be in line with the Land Policy guidelines.</p>	<p>on a particular year which is 2008 in the instant case, unless the earlier rate obtained in the tender, prior to 2008, is duly updated and brought at the level of 2008, the comparison cannot be stated to be similar transaction. Accordingly the annual escalation has been made on the accepted tender rate for previous year to arrive at the updated tender rate for 2008.</p> <p>In the previous Rent Schedule of 1996, the total revenue from the estates have been computed in 3 different components viz. premium (equivalent to 4 years' rent to be deposited at the beginning of lease), monthly rentals and annual escalation @ 5.1% to the monthly rentals. Accordingly, if any of the aforesaid 3 components are reduced subsequently without considering its effect on the other items, estate revenue will be recovered/ realized less than what has been contemplated in the said notification. Accordingly, the tenders for leasing of port land are being issued keeping the aforesaid 3 components so that there is no reduction of estate rentals. Moreover when a tenderer is successful and a lease is granted, he has to follow the conditionalities of lease agreement because that is a contract between two parties. Accordingly, reduction in annual escalation from 5.1% (which is as per tender condition) to anything less is not permitted under contract. In the proposed rent schedule, this provision of obtaining non-refundable non-adjustable premium has been dispensed with. As the highest accepted tender rate of the port land has been taken into comparison along with other methodologies for obtaining the proposed rentals, unless the premium equivalent to 4 years' rent, paid by the successful tenderer, is distributed over the 15 years lease period, the true value of rentals cannot be arrived at. KOPT has furnished a sample calculation showing the withdrawal of premium and reduction of annual escalation @ 2% from 5.1% vis-à-vis the prevailing practice of obtaining premium, rentals and annual escalation @ 5.1%. As regards the enhancement of 32% i.e. the factor of 1.32, the detailed calculation has been furnished at Annexure-5 of the report of M/s. PWC which was enclosed with the proposals submitted to TAMP. As regards the factor of 1.10 applied in case of tender rates at HDC, the detailed calculation for arriving at such factor of 1.10 has been furnished at Annexure-B of the report of M/s. PWC.</p> <p>(The KOPT has furnished a sample calculation to show that as per prevailing practice at KDS, the total revenue that would be realized in the form of upfront premium and rentals with 5.1% escalation on a plot measuring 1 sq.mtr, would be Rs.30890.02, whereas if the premium is withdrawn and the escalation is restricted to 2%, then the total revenue that would be realized would be Rs.20752.10.)</p>
(iv).	<p>This Authority vide its Order dated 23 August 2006 has interalia, directed KOPT to amend the Rent Schedule for allotment of Land and Buildings of KOPT at Haldia and the relevant Scale of Rates for allotment of land at Kolkata</p>	<p>The attention of TAMP is invited to para 5.3 (1) (a) of Land Policy Guidelines wherein it is clearly mentioned that SoR of land "will be recommended" to TAMP by a Committee headed by the Chairman, Port Trust. Under the said para, it is mentioned that "such SoR" will be escalated at 2% per annum. Accordingly it is absolutely</p>

to the extent that the conditionalities contained in the Rent Schedule pertaining to Haldia and the Scale of rates pertaining to Kolkata are inconsistent or at variance with the Land Policy Guidelines issued by the Government. As per clause 5.3 (1)(c) of the Land Policy Guidelines of 2004, the Scale of Rates is to be escalated by 2% per annum till such time the Scale of rates is revised with the approval of the Competent Authority (TAMP). As such, the Rent Schedule for allotment of Land and Buildings of KOPT at Haldia and the relevant Scale of Rates for allotment of land at Kolkata, stand amended. In this backdrop, the updation of monthly rent to arrive at the monthly rent as of the year 2008 by applying the escalation factor at 5.1% at KDS [Refer Annexure 6 (a)] and at 5% at HDC [Refer Annexure 9(a)] is not found to be as per the provisions contained in the Land Policy guidelines and prescriptions made in the Rent Schedules of KOPT. The KOPT is, therefore, to modify the figures in both the Annexures.

clear that when the SoR will be recommended to TAMP by a Committee headed by the Chairman, Port Trust, the annual escalation to be considered at 2%. It is relevant to point out that in KDS, the earlier Rent Schedule approved by the Govt. and notified in 1996, has got 3 components viz. premium (equivalent to 4 years' rent), monthly rentals as per the amount mentioned in the Rent Schedule and annual escalation @ 5.1%. Thus the total revenue from a piece of land will be generated by adding the income from all the aforesaid 3 components namely premium, rent & escalation. If any change is made in any of the aforesaid 3 components without duly adjusting its effect on the other components, the port will stand to lose because of less realization of estate rentals than what has been contemplated in the Gazette notified Rent Schedule of 1996.

Accordingly, in all tenders issued, there is a condition of enhancement of rent @ 5.1%. Thus the successful tenderers to whom leases have been granted are bound by the contract which provides escalation @ 5.1%. Moreover the rates (numerical figures) mentioned in such 1996 Rent Schedule are enhanced @ 5.1% every year to arrive at the present updated Schedule of Rent due to the reasons explained above. If such updation is not done, KOPT will be losing substantial revenue on its estate rentals. As regards contention of TAMP for clarification given in 2006, the escalation should be at 2%, it may be mentioned that this is not the correct interpretation of the Land Policy Guidelines as explained above and more so the Port will stand to lose crores of rupees if the annual escalation is reduced to 2% from 5.1% without taking its effects on the other components of monthly rentals and premium. In view of the above, there is no scope of modification of the figure about the updation of the schedule.

B.	Valuation of Buildings and Structures:	
(i).	The KOPT to explain / clarify as to how the valuation of buildings and structures of KOPT is covered under the ambit of the Land Policy Guidelines.	The Land Policy Guidelines issued by the Ministry is intended to cover the port estate which is utilized for earning revenue in the form of rentals. In KDS, there are good numbers of buildings comprising of warehouses, godowns, sheds etc. both within the Custom bound as well as outside the custom bound areas. These godowns, warehouses are being rented since ages mainly for the purpose of storage of warehousing related to exim traffic and also domestic distribution. Accordingly, unless the rentals/ licence fee for such buildings covering warehouses, godowns, sheds are notified, it will not be possible to realize the rentals in view of provisions of Section 49(1)(c)(d) of the Major Port Trusts Act, 1963. As those buildings covering warehouses, godowns, sheds are contributing major part to estate, its inclusion in the SoR is absolutely necessary.
(ii).	In the sample calculation furnished by KOPT for calculation of Building Rent at [Annexure - 6(d)] and (Annexure - 9d), the KOPT has considered the construction cost at Rs.790/- per square feet and Rs.800/- per square	As confirmed by M/s. PWC for both KDS and HDC, they have referred to CPWD plinth area rates. For KDS, there is no specific plinth area rate for storage buildings in the schedule of CPWD. However there are plinth area rate for non-residential building (load bearing construction) which range from Rs.8250/- per sqm. to Rs.8715/- per sqm. or

	<p>feet for KDS & HDC, respectively to determine the Current Replacement Cost. Further, this cost has been increased by 10% to capture other project expenses. The KOPT to furnish basis and the documentary evidence to justify the construction cost and other project expenses.</p>	<p>Rs.766/- per sqft. and Rs.809/- per sqft. Based on physical verification, CPWD plinth area rate and valuer's discretion they have used an average rate of (Rs.766/- + Rs.809/-)/2 per sqft. which is Rs.787.50 per sqft. or Rs.790/- per sqft. (Rounded off).</p> <p>For HDC, there is no specific plinth area rate for storage building in the schedule of CPWD. However there are plinth area rate for non-residential buildings such as school (RCC framed structures) which is Rs.9150/- per sqm. or Rs.850/- per sqft. The construction specification of a warehouse is similar to that of a school. The rate is slashed by Rs.50/- based on valuer's discretion and a rate of Rs.800/- per sqm. for HDC has been used by the valuer.</p> <p>Enhancement of the above rates by 10%, according to PWC, is as follows:</p> <ul style="list-style-type: none"> 4% for Sales Tax 4% interest during the construction period and 2% as project management expenses.
(iii).	<p>Neither the Land Policy guidelines of 2004 (extended to KOPT in 2005) nor tariff guidelines of 2005 permit current cost revaluation of assets. Only in respect of lands, market value based lease rents are to be determined. That being so, the current cost updation of values of buildings and structure may not be in line with the Government guidelines.</p>	<p>While arriving at the rentals for the various building premises, warehouses, godowns under KDS, the principle followed is to arrive at current replacement cost minus depreciation. This is one of the methodologies followed for valuation of useable structures. As the basic purpose of revision of rent schedule is by way of reflecting the current market value of estate, unless the present valuation of the buildings are arrived at, there is no chance of getting present market rate. A building can only stand provided there is a land lying underneath. For such land, market value based lease rents are considered. It is ridiculous to think that the building constructed over the said piece of land will be evaluated on the basis of old book value/ acquisition cost since in that event the part will stand to lose because the basic objective of the Land Policy Guidelines is to garner the present market rate from the estate which comprises both land as well as built up premises.</p>
(iv).	<p>Further, in the sample calculation, the KOPT has considered a depreciation rate of 50% incase of KDS and 10% incase of HDC on the Current Replacement Cost (CRC) of Building to arrive at the Revalued Value of Depreciation (RVAD) of building. The KOPT to furnish the basis for the depreciation rate of 50% and 10% considered in the calculations.</p>	<p>According to the valuer for KDS, 50% depreciation has been considered based on their findings during physical verification. The structures in KDS are very old and outlived their lives. For good maintenance of warehouses being carried out by KOPT, the valuer has estimated further 40 years of life for the KDS buildings.</p> <p>10% depreciation has been considered by the Valuer as per their findings from physical verification. HDC structures are almost new and were mostly built around 2000. According to the Valuer those buildings can sustain a further life of 72 years which is around 90% of the total life of a building.</p> <p>According to Valuer, valuation is not a precise science, the conclusions arrived at in many cases will be subjective and depending on exercise of individual judgement. There is, therefore, no indisputable single value.</p>

(v).	<p>The KOPT to justify the increase in the value of land in which the building is situated, by 10% on account of circulation area incase of buildings at KDS and HDC each.</p>	<p>According to the Valuer, 15% of the plot area requires to be kept open as per municipal law. In the instant case, the properties of KoPT are constructed on large plots. Hence 10% of land area has been considered as circulation area.</p>													
(vi).	<p>The basis for considering an additional yield of 4% per annum to cover maintenance expenditure to arrive at the monthly rent from the buildings and warehouses at KDS and HDC may be furnished with justification. Repair and maintenance expenses of the Port exclusively in respect of rented buildings and structures for the last 3 years may be furnished.</p>	<p>The Land Policy Guidelines issued by the Ministry considers arriving at the rent for the valuation @ 6%. However in case of structures owned by the Port and licenced out, it is mentioned that in terms of Section 49(1)(c)(d) of Transport of Property Act, it is the responsibility of the owner to maintain the structures. For the cost of such maintenance, it is necessary that suitable element needs to be incorporated into the rentals otherwise it will be draining of valuable port revenue. Keeping that in view, the committee considered it prudent to take 4% additional yield per annum to cover maintenance expenditure. As regards KDS, the repair and maintenance expenses of Port structures for the last three years covering 2007-08, 2008-09 & 2009-10 are given below:</p>													
		<table border="1" data-bbox="615 679 1294 760"> <thead> <tr> <th>Items</th><th>2007-08</th><th>2008-09</th><th>2009-10</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Revenue</td><td>1,97,98,231.75</td><td>1,35,86,831.25</td><td>1,59,75,297.00</td></tr> <tr> <td>Expenditure (Rs.)</td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>		Items	2007-08	2008-09	2009-10	Revenue	1,97,98,231.75	1,35,86,831.25	1,59,75,297.00	Expenditure (Rs.)			
Items	2007-08	2008-09	2009-10												
Revenue	1,97,98,231.75	1,35,86,831.25	1,59,75,297.00												
Expenditure (Rs.)															
III.		Points pertaining to Kolkata Dock System (KDS)													
A. Valuation of Land:															
(i).	<p>In the documents furnished by KOPT to show the value of land in various places at KDS as obtained from SRO, the KOPT has shown the value of land at Garden Reach Road from Hastings Bridge to Tidal Basin and the value of land at Watunge at Rs.8 lakhs per Cottah each. However in the Annexure – 6a, showing the workings to arrive at the proposed lease rental, the KOPT has not considered the updated land value to arrive at the lease rental for the above mentioned areas. The reason for not considering the updated SRO value of land in these cases to be furnished.</p>	<p>According to the Valuer, SRO rates were not available for some areas especially in the dock areas since there were no transactions in the vicinity during the last few years. Hence the latest tender rates available for that area has been updated as explained in their report (refer to para 7 of-section 3.1 of the report) which is as follows:</p> <p>"We have also considered the highest accepted tender rates for similar transactions. The tender rate has been updated as on 2008 @ 5.1% per annum and further multiplied by a factor 1.32 to arrive at a break-even point since KoPT has decided to abolish the upfront premium in future.'</p>													
	<p>(ii).</p> <p>(a). The KOPT has not furnished workings to arrive at the proposed rentals for the use of land at other locations viz., Roychowk, Hoogly Point, Balagarh, Jellinghum, Gangrachar, Diamond Harbour, Khejuri, Shimurali, Durgapur, South Kalichar, Baharampur, Nischintapur, Pyradanga, Saugor and Freshergunj. The KOPT to furnish the requisite workings.</p> <p>(b). Likewise, KOPT to furnish workings for the rate arrived at for the plots without view from main road in Chandmari Ghat, Howrah Station Area.</p>	<p>(a). The KOPT has furnished the workings as forwarded by M/s. PWC.</p>													
		<p>(b) According to the Valuer during site inspection, the plots could not be identified in two groups i.e. plot with view from the main road and plot without view from the main road and hence a single rate for the above 2 groups has been given.</p>													

B.	Valuation of Buildings:	
(i).	<p>The KOPT has furnished a sample calculation [Refer Annexure – 6(d)] in which the KOPT has considered the land value of Strand Road near Mullick Ghat Pumping station as base to arrive at the rent for Fairlie Warehouse. Though the KOPT has furnished details in Annexure – 6c to arrive at the rent for other Buildings or warehouses. Annexure – 6C could not be verified in the absence of the basis for the land value considered in the calculation. The KOPT is, therefore, to furnish the basis for the land value considered in the calculations.</p>	<p>The clarification given by the Valuer is reproduced below:</p> <p>"The land rate considered in Annexure-6c is mentioned in Annexure-6d, where we have stated to refer to Annexure-6b for the land component. However the calculation is as follows:</p> <p>Land Rate = Rs.2500000/- per cottah (as on 2007) Land Rate = 1.02 x Rs.2500000/- per cottah = Rs.2550000/- per cottah (as on 2008)</p> <p>After discount of 10% as explained in Annexure-3 Land Rate = 0.9 x 2550000/- per cottah = Rs.2295000/- per cottah. After discount of 25% as explained in Annexure-4 Land Rate = 0.75 x Rs.2295000/- per cottah = Rs.1721250/- per cottah OR Land Rate = Rs.((1721250/720)x 10.764) per sq.m = Rs.25732.69 sqm.</p>
(ii).	<p>The KOPT has stated that it has calculated the annual rent for buildings and warehouses @ 10% of the market value considering 4% additional for maintenance. The KOPT does not appear to have factored this maintenance cost in the Rent. Nevertheless, the KOPT to furnish the basis adopted to consider 4% additional increase in the value on account of maintenance charges.</p>	<p>The clarification as requested by TAMP has been comprehensively given at B (vi) above, which may kindly be referred to.</p>
(iii).	<p>With reference to Annexure – 6 C, (valuation of Buildings and Structures) the KOPT to furnish / clarify the following:</p> <p>(a). The updation of monthly rent fixed in September 1996, by the Government, with an escalation factor of 5.1% to bring it to the level of 2008 may be reviewed in view of our observation made earlier and the position may be updated as of the year 2010.</p>	<p>The attention of TAMP is invited to para 5.3 (1) (a) of Land Policy Guidelines wherein it is clearly mentioned that SoR of land "will be recommended" to TAMP by a Committee headed by the Chairman, Port Trust. Under the said para, it is mentioned that "such SoR" will be escalated at 2% per annum. Accordingly it is absolutely clear that when the SoR will be recommended to TAMP by a Committee headed by the Chairman, Port Trust, the annual escalation to be considered at 2%. It is relevant to point out that in KDS, the earlier Rent Schedule approved by the Govt. and notified in 1996, has got 3 components viz. premium (equivalent to 4 years' rent), monthly rentals as per the amount mentioned in the Rent Schedule and annual escalation @ 5.1%. Thus the total revenue from a piece of land will be generated by adding the income from all the aforesaid 3 components namely premium, rent & escalation. If any change is made in any of the aforesaid 3 components without duly adjusting its effect on the other components, the port will stand to lose because of less realization of estate rentals than what has been contemplated in the Gazette notified Rent Schedule of 1996. Accordingly in all tenders issued, there is a condition of enhancement of rent @ 5.1%. Thus the successful tenderers to whom leases have been granted are bound by the contract which provides escalation @ 5.1%. Moreover the rates (numerical figures) mentioned in such 1996 Rent Schedule are enhanced @ 5.1% every year to arrive at the present updated Schedule of Rent due to the reasons explained above. If such updation is not done, KOPT will be losing substantial revenue on its estate rentals. As regards contention of TAMP for clarification given in 2006, the escalation should be at 2%, it may be mentioned that this is not the correct</p>

	<p>(b). The value of monthly rent updated from September 1996 applying the escalation factor at 5.1% per annum in respect of Saheb Bazaar godowns shown in Annexure – 6C are found to be higher than the monthly rent calculated based on the total value of land and building and the KOPT has considered the higher value for its proposal. However, in respect of godowns (second floor and top floor) at strand bank road, the KOPT has not considered the higher values but proposed lower values. The reason for difference in approach to be clarified.</p> <p>(c). The details of updated tender value proposed for Kantapukur sheds at Hide Road Godowns to be furnished.</p> <p>(d). The basis for the proposed monthly rent for "other structures" may be furnished.</p>	<p>interpretation of the Land Policy Guidelines as explained above and more so the Port will stand to lose crores of rupees if the annual escalation is reduced to 2% from 5.1% without taking its effects on the other components of monthly rentals and premium. In view of the above, there is no scope of modification of the figure about the updation of the schedule.</p> <p>(b) In case of multi storied godowns viz. godowns at Strand Bank Road, the methodology was adopted to arrive at total present value of the entire building plus value of the land including circulation area. Such valuation was thereafter utilized to arrive at the rentals @ 10% for the entire building. In case of multi storied warehouses, such rentals were redistributed among all floors giving maximum weightage to the ground floor since utilization/ demand for the ground floor is maximum compared to other floor as the warehouses do not have any cargo lift whereas in case of single storied godown like at Saheb Bazar godown, there is no question of any redistribution of the rentals as there is only one floor.</p> <p>(c) The updated tender value proposed for Kantapukur sheds and Hide Road godowns have been furnished.</p> <p>(d) The other structures mostly consist of transit sheds inside dock. At present the sheds are being given on licence basis to the exporter/importer for the transit storage of their cargo. To arrive at the rentals for those structures, the value of the land underneath those structures has been considered along with circulation area. Thereafter the present replacement cost of the godown minus depreciation has been added. The rentals have been arrived at by considering 10% of the sum of the two above.</p>
C.	<u>Conditionalities governing the Schedule of Rent for KDS:</u>	
(i).	The KOPT to explain the basis for considering a discounting rate of 8% to calculate the upfront premium as proposed in note 1(b).	The discounting rate of 8% has been arrived at by following the stipulation no. 5.3(i) of the Land Policy Guidelines wherein it is mentioned the discount rate will be equal to 6% plus actual escalation. Since the annual escalations have been proposed 2% in the proposed SoR, obviously the discount rate is coming 6% plus 2%.
(ii).	By way of proposed note 12, the KOPT has envisaged to collect Security Deposit in case of all future allotment of land by way of long-term leases. That being so, the reason for seeking recovery of annual rentals in advance in the form of Post dated Cheques / Bank Guarantee as proposed in Note 4(i) may be explained.	The purpose of obtaining security deposit is to cover any default in rent in future, damage to port property, if any, by the lessee where as the purpose of obtaining post dated cheques/Bank guarantee is to ensure regular flow of rentals in view of the fact that as per Amendment 138 of Negotiable Instrument Act, dishonouring of cheque will call for criminal proceedings. Accordingly a lessee who has submitted Post Dated Cheques will generally be afraid of dishonouring those cheques and getting the rentals in future is somewhat ensured.
(iii).	The KOPT has proposed a provision at Note – 4 (iii) that in case of renewal of existing leases the port would check whether the concerned lessee has	It is clearly mentioned in Clause 5.2.1.2(c) of Land Policy Guidelines that in case of lease where there is no renewal option, Port at its discretion may allow fresh lease in favour of the existing lessees with certain conditions. For

	<p>observed all the covenants of the lease during the tenure of the existing term of lease. This appears to be a condition associated with renewal of existing leases and not relevant for prescription in the rent Schedule. In case the KOPT desires to incorporate a Note in the rent schedule to govern the renewal of existing leases, the proposed note may be modified considering the stipulations for renewal of existing leases made at Clause 5.2.1.2 of the Land Policy guidelines.</p>
(iv).	<p>The KOPT to justify the provision in the proposed Note – 5 to continue the rents / license fees paid by the existing lessees / licensees if such rents / license fees are found to be more than the rates to be prescribed in the Schedule of Rent. It may be clarified whether such a differential treatment, when revised rates are lower than the existing, is permitted by the existing leases.</p>
(v).	<p>(a). In Note -6, the rate of rent is proposed to be governed by the relevant covenants of the lease in respect of the existing long term leases. Instead of incorporating such a provision in the future long term leases also at the port level, the reason for proposing a separate provision at Note No. 7 to enable the port to raise the rate of rent to the level of schedule of rent every 5 years if the rate of rent found in the future long term leases is lower may be clarified.</p>
	<p>(b). The KOPT has proposed a provision at Note 7 (ii) stating that in 11 monthly licenses, coming up for fresh license after expiry of 11 months, the rate of license fee shall be escalated by 2% subject to the condition that the same shall not be lower than the schedule of rent then in force. It is not clear how the escalated rate of license fee will be lower than the rate prescribed in the Schedule of Rent. The rate of license fee may have to be the rate prescribed in the Schedule of Rent in force updated with 2% escalation per annum. The proposed provision may be reviewed.</p>
(vi).	<p>The KOPT to refer to the proposed notes 8 and 10 (i) and (ii) prescribing 15% additional rent for the rail served and road abutted plots. The basis of and the justification for the 15%</p>

the purpose of exercising such discretion, it is felt necessary that those lessees who have faithfully observed the covenant of earlier lease shall be considered for the purpose. This is nothing but to discipline the system of allowing fresh leases to the existing lessees. Accordingly Note No. 4(iii) as appended to the proposed Rent Schedule is absolutely in accordance with the Land Policy Guidelines.

As the proposed rentals have been arrived at based on figures of 2008 and there may be some time lag between 2008 and notification of the revised Rent Schedule and during such intervening period, if a lease has been granted through tender process wherein the rentals received are more than what has been proposed in 2008 and approved by the TAMP subsequently, in that event, to protect financial interest of the Port, such a provision has been made in Note No.5. We have seen during earlier notification of SoR, such type of dispute arose. Accordingly to cover such situation, the aforesaid Note-5 has been proposed.

The SoR is supposed to remain in force for a period of 5 years as per stipulations of Land Policy Guidelines. In order to protect the financial interest of the Port, the clause mentioned at Note-7 to be incorporated in all future allotments so that whenever new rent schedules notified after every 5 years, there will be an occasion for the Port to revise and review the rents to bring up to the schedule rent.

The purpose of such a clause at Note-7 (ii) is to cover a tackling situation wherein during pendency of 11 monthly license a new rent schedule is notified wherein rents are more than license fee paid by the lessee. The reason for having higher rent in the revised SoR may be due to increase in valuation of the land. Accordingly the provision in Note-7(ii) is for the purpose of keeping the financial interest in view.

The valuation of any land depends on many factors, one of the factor is connectivity. If a plot is connected by more than one road, the valuation of which is more than a plot which has only one access. This is a cardinal principle of valuation of land. Similarly if a plot is connected by

	additional rent may be furnished keeping in view that the market value of the concerned plots would have taken into account availability of such facilities.	railway track provided by Port, the lessee of those plots are paying additional charges by way of connectivity for movement of their goods. Moreover whether it is a road or rail, Port has to spend money for their construction and maintenance in order to provide requisite connectivity to those plots. Accordingly charging of 15% have been provided in the rents for the plots having either abutting more than one road or having railway connectivity so that the portion of the expenditure for the basic infrastructure are recovered. It is relevant to point out that in earlier Rent Schedules approved by the Govt., there are such clauses of enhancement of rentals for plots abutting more than one road and also for plot having railway connectivity.
(vii).	The KOPT to furnish the basis for prescribing 50% of the rate of rent applicable for land area to water bodies / water area proposed in Note – 9.	The purpose of such Note No.9 is to cover a situation where jetties are proposed to be constructed on the river having land connectivity. As the river conservancy is the Port's responsibility, Port is entitled to recover charges for the purpose. Accordingly the committee decided that in cases of water bodies and water areas, 50% rent will be charged corresponding to the relevant land.
(viii).	Municipal tax and Service Tax are not prescribed by this Authority and they are levied by the concerned Authorities. Therefore, the proposed Note – 11 in this regard may not be necessary.	As the Rent Schedule will be notified as public document, the same will be available to all tenants of Kolkata Port Trust. Accordingly if the issues regarding municipal tax and service tax are not mentioned, there may be objection from the lessees for paying the same and also may arise future legal complications, if charging of municipal and service taxes are challenged by the tenants. It is accordingly felt that Note No.11 should continue.
(ix).	<p>Clause 5.2.1.1 (h) of the Land Policy guidelines requires a major port to keep 5 years' rent or 25% of rent of the total lease for the duration of lease, whichever is lower, as Security. This clause does not mention about taxes and whether the Security Deposit will bear interest or not. Further, there does not appear to be any provision in the Land Policy guidelines for obtaining Security Deposit in respect of 11 months licenses. In this back drop and with reference to the proposed Note – 12, the following points may be justified / clarified:</p> <p>(a). The proposal to collect lower amount (1 year's rent) as Security Deposit for long term lease than the quantum prescribed in the Land Policy guideline to be justified.</p>	<p>(a). In the proposed Rent Schedule and notes appended to it, it is recommended that in future all long term leases will be for a period of 30 years. Accordingly if a lessee is asked to pay 5 years rent as security deposit, it will become onerous burden on them which may lead to unattractiveness of port land. In the earlier Rent Schedules of KDS, it is seen that one year's rent has been prescribed for security deposit which has been proposed to be continued in the revised Rent Schedule also. It is relevant to point out that the purpose of obtaining security deposit is to cover a situation where a lessee tends to default in paying rentals. These situations have been covered by way of obtaining Post Dated Cheques/Bank Guarantee as have been stipulated in</p>

	<p>(b). Reference to the provision in the Land Policy guidelines which enables the KOPT to collect taxes on the Security Deposit may be quoted.</p> <p>(c). Likewise, reference to the provision in the Land Policy guidelines to collect non-interest bearing Security Deposit equal to 1 year's rent and taxes for allotment of land on 11 monthly basis may be quoted.</p> <p>(d). The basis for the proposal to obtain non-interest bearing Security Deposit equal to six months license fee and taxes for allotment of structures on 11 monthly basis may be furnished quoting the relevant clause, if any, in the Land Policy Guidelines.</p>	<p>Note No. 4(i). In view of the above, it was felt by the committee that the security deposit will be equivalent to 1 year's rent and taxes.</p> <p>(b) & (c). The Land Policy Guidelines issued by the Ministry provided broad guidelines under which port estate can be leased out. In the process of leasing out the port property, the issues like road infrastructure, railway infrastructure, maintenance of building etc. are not specified in the Land Policy Guidelines. However these issues are no less important than the land policy guidelines since without such infrastructural support, there will be no taker of port land. Similarly the issues of incorporating municipal tax along with rent in the calculation of security deposit also to cover a situation where a lessee may default in future or damage port property. To cover those expenditures, it is necessary that port should have security deposit. The security deposit is like a "Caution Money". It is the existing culture in the country that no caution or security deposit bears any interest. Accordingly the same system has been followed over here.</p> <p>(d). This is old practice in earlier schedule wherein the purpose of licincing of port owned structures, the security deposit equal to 6 months licence fee and taxes obtained which is sought to be continued in the revised Rent Schedule also.</p>
(x).	<p>(a). As stipulated in Clause 5.2.1.3 of the Land Policy guidelines transfer of lease and subletting of land are applicable for existing and new leases. That being so, the reason for restricting the transfer of lease and sub-letting to the future long term leases alone as proposed in Note 13 (i) and 13 (ii) may be clarified.</p> <p>(b). With reference to the proposed Note 13 (iii) to allow the existing lessee to sub-let the land, the proposed associated condition that the lessee should agree to enhancing the rent to match with the schedule of rent or market rent whichever is higher may be justified quoting the relevant provisions, if any, in the Land Policy guidelines. The reference to "market rent" mentioned in the proposed note may also be explained quoting reference to relevant provision, if any, in the Land Policy guidelines.</p>	<p>(a). There is a purpose of Note No. 12 and the purpose of Note No. 13(i) and 13(ii) is reiterated the stipulations of land policy guidelines and nothing else and for existing leases also, subletting is permitted as per land policy guidelines and accordingly procedure to be followed in such cases as detailed out in Note No. 13(iii). Accordingly the entire Note No. 13 (i to iii) are in accordance with the land policy guidelines.</p> <p>(b). As the land policy guidelines allows creation of sub lessee, for the existing leases also such provision of Note No.13 (iii) has been kept. Kolkata Port Trust being the oldest port in the country, its landholdings is also quite old. There are certain lessees who are enjoying the benefit of very long term leases since decades and as those leases were executed long back, they are beneficiary of paying megre rent as compared to today's scenario. In such event, if they are allowed to create sublease by charging annually one time fees equivalent to 12 months rent as proposed in the land policy, that will be huge financial benefit to them. As such, to overcome such situation, it was proposed that in such event their rentals required to be enhanced in today's market rate of rent/schedule of rent so that port will also stand financially benefited by allowing them for creation of sublease.</p>
(xi).	With reference to the proposed Note – 16 for levy of Mortgage Fee, it may be noted that this Authority vide its Order No. TAMP/10/2000-Genl. dated 4	The mortgage fee as have been incorporated under Note No.16 is as per the order of the Ministry vide letter no. PT-17011/55/87-PT dated 24.01.2006. Similarly the transfer fee as have been specified in the land policy guidelines.

	February 2000 and 31 August 2000 has held that this Authority does not have the jurisdiction to approve 'Mortgage Fee' / 'Transfer Fee' in the absence of a specific provision therefor in the Major Port Trusts Act.	
(xii).	<p>(a). This Authority vide Order No. TAMP/41/2003-JNPT dated 10 August 2004 has prescribed formula for calculating way leave area for pipelines. The proposed provision at Note 19 (i) to prescribe way leave license fee may be modified in line with the formula prescribed by this Authority.</p> <p>(b). As per proposed Note 19 (ii) the KOPT intends to levy way leave charges for the area coming in the alignment of overhead conveyors and high voltage transmission lines and towers. Overhead conveyors and transmission lines may not physically occupy any part of the land of KOPT. If it is so, rationale behind application of market value of land for fixing the way leave charges for overhead lines may be clarified. The KOPT to review the proposed note and justify it.</p> <p>(c). KOPT has proposed a provision at Note 19 (iii) to revise way leave charges in respect of the existing way leave licenses. It may be noted that this Authority may not like to interfere in the covenants of way leave licenses already granted by the KOPT.</p>	<p>(a). As regards the contention of TAMP for adhering to the formula for calculating the area for laying of pipelines in terms of their letter no. TAMP/41/2003-JNPT dated 10.8.2004, where in it is stated that the way leave area has been considered for 50% of the affected area on the presumption that exclusive possession of the land is not given to such authority who will be laying pipelines, cables etc. In this connection, it may be relevant to mention that in case of allowing licence in the port area, Land Policy Guidelines of the Ministry also stipulates that no licensee will be given exclusive right of the area they shall be in use and occupation. In case of way leave also, there is no exclusive right given but such authorities are only given to use the land for occupation of their pipelines and hence this closely resembles a licencing arrangement. In view of the above facts and also keeping in view in case of licence also, we are charging full SoR. There is no scope for allowing 50% fees/licences. Accordingly it is felt that the Note No. 19 appended to the proposed schedule for KDS shall remain intact.</p> <p>(b). In case of overhead conveyors, high voltage transmission lines and towers, though there may not be any involvement of port land in coming in the alignment of overhead conveyors, high voltage transmission lines but there may be cases where due to such overhead structure/high tension cable construction of any other structures may affect rendering the land falling in the alignment and remain unutilized. In order to cover such a situation, the said Note No. 19(ii) has been proposed.</p> <p>(c). Agreed and noted.</p>
(xiii).	The basis for the quantum of fee proposed at Note – 20 for granting mutation in case of death of a lessee or mutations consequential to a court order, etc., may be furnished and the proposed fee may be justified.	The charges for mutation as have been proposed in Note No.20 has actually been taken from the earlier notified Rent Schedules wherein a ceiling of Rs.1000/- was prescribed. Since earlier Rent Schedule was nearly 13 years ago, it was enhanced to Rs.10000/-. There is really no justification to arrive at the figure of Rs.10000/-.
(xiv).	The KOPT has proposed discount at Note 21 (i) and (ii) on the rates (to be) prescribed for all the existing and future leases allotted for the purpose of construction and operation of Container Freight Stations (CFS), liquid bulk	It is true that the rates prescribed in the proposed Schedule of Rent (SoR) are the ceiling levels. However, unless specific quantum of discount is mentioned in the scale of rates, there may be unrest from concerned quarter for discounts at higher rates which may seriously affect the financial interest of the organization.

	<p>storage tanks and discount in wharfage rates for those lessees who generate cargo for KDS. Similar provisions have been proposed for HDC. It may be noted that the rates fixed by this Authority are at ceiling levels and the KOPT may charge lower rates based on its commercial considerations, if it so desires. Therefore, no separate provision in this regard for specific tariff item is felt necessary.</p>	
(xv).	<p>The Land Policy Guidelines do not prescribe collection of Security deposit for allotment of land inside Customs bound area. In this context, reason for proposing collection of Security deposit equivalent to 30 days rent as envisaged in Note 22 may be explained giving justification.</p>	<p>For allotment of land (yards & sheds) inside customs bound area, normally it is being given on monthly licence basis but not exceeding 11 months. The purpose of keeping security deposit in such cases is to cover any damage that may be caused to port property while handling cargo by the shippers or agent. As the lincence is granted on monthly basis, it is considered prudent to take one month's licence fee as security deposit to cover any damages that may be caused to port property.</p>
(xvi).	<p>The Note – 23 proposing levy of rent at 3.5 times of the base rate for land allotted to shops, refreshment stalls, petrol pumps and weigh bridge may be justified.</p>	<p>The Note No.23 of the proposed Rent Schedule is actually taken from the earlier Rent Schedule wherein such an enhancement of 3.5 times have been prescribed for absolute commercial usage like shops, refreshment stalls, weighbridge (public use). There is no other justification for the same.</p>
(xvii).	<p>The provision for levy of interest on delayed payment by the allottees proposed at Note – 24 may be modified in line with Clauses 2.18.1 to 2.18.4 of tariff policy guidelines of March 2005.</p>	<p>It is seen that TAMP is referring clause no. 2.18.1 to 2.18.4 of the Tariff Policy Guidelines of March, 2005 for the purpose of charging interest on delayed rental payment by the allottees. It is relevant to point out that the interest as have been mentioned in the proposed rent schedule @ 15% which is more than the PLR/Bank Rate with the view that in case of a tenant default in payment in time, he has to pay little more than the PLR/Bank rate which is nothing but an agreement of 'penalty'. Unless such provision is kept in the SoR, there will be increased tendency of the tenants/lessees to default in paying rent which will affect seriously the financial interest of the Port. The Tariff Policy Guidelines states that the interest shall be on PLR of SBI plus 2%. It is very difficult to implement because leases are long term contract and during such period PLR may not remain fixed and this may result in tedious calculation if a lessee remains defaulted for a considerable longer period. Moreover at the moment, the PLR of SBI is around 13%. In view of the above, it is felt that the amount of interest proposed in the rent schedule @ 15% is absolutely just and in order.</p>
(xviii).	<p>The KOPT to refer to the foot note proposed at the bottom of the Rent Schedule which stipulates that rates for the existing leases which had been granted 15 years long term lease on recovery of premium equivalent to four years rent would be compared with the new schedule, after five years of their date of allotment, reducing the scheduled rent by 32% and then the comparison to be carried out.</p> <p>The proposed note appears to have</p>	<p>In case of existing lease which has already been granted for a period of 15 years of obtaining 4 years' rent as premium, there is a clause that after every 5 years, Port Trust reserves the right to review and refix the lease rent upto the Schedule of Rent (SoR) then in force, if the same is more. As in the proposed Rent Schedule submitted to TAMP, there is one of the methodologies followed to arrive at the rentals from the highest tender rate of port land. In those cases, highest tender rate that has been obtained have been further enhanced by a factor of 1.32 (i.e. 32% rise) to distribute equally over the 15 years period. The lessees already paid such premium will be doubly-taxed if their rent is revised as per proposed rent</p>

	<p>certain bearing on the covenants of the existing lease agreements entered into between the KOPT and the concerned lessees. The KOPT to clarify the existing leases permitting the proposed provision.</p>	<p>schedule wherein 32% enhancement has already been incorporated. To avoid such doubly-taxed cases, such a note has been proposed. However there is a typographical error – the said deduction will be @ 24% i.e. to say that at the time of review and refixation of existing lease rent for existing lessees after 5 years, the comparison will be made with the proposed schedule rent by applying a discount of 24%. The KOPT has given the calculation for arriving at 24% deduction.</p>
IV	Points pertaining to Haldia Dock Complex (HDC):	
A.	Valuation of Land:	
(i).	<p>In the sample calculation furnished by KOPT for calculation of Value of Land at the Industrial Zone of HDC (Annexure –9b), the KOPT has arrived at the average land rate based on the value of land in (5 Mouza) Kanjan Chak, Durga Chak, Dakshin Baishamb Chowk, Hatiberia and Tentuberia. The KOPT to confirm whether average value of land of the above mentioned areas so correctly represents the land value of the entire Industrial Zone of HDC.</p>	<p>As per land policy guidelines (clause 5.3[1]), market value of land can be assessed on the basis of average rate of actual relevant transactions registered in ports vicinity during last 3 years. The mouzas whose rates have been considered are lying in the vicinity of KoPT land at Haldia in the industrial zone. Hence the transactions considered by the Consultant are covered under the land policy guidelines.</p>
(ii).	<p>As given in Annexure 9a, the rates of monthly rent proposed for all zones of HDC derived taking the rates prevailing as of December 1999 as base with year on year applicable escalation are found to be on the higher side as compared to the annual yield of 6% on the market value of land in all zones of HDC. The reason for proposing the said escalated rates is stated to protect the financial interest of KOPT. The KOPT is, however, requested to clarify how the approach adopted by the port is covered by the factors stipulated in the Land Policy guidelines to assess the market value of land and fix Schedule of Rent.</p>	<p>The clause 5.3(1) (a) of the land policy guidelines, inter alia, stipulate that apart from factors like State Govt.'s ready reckoner, transaction registered in ports vicinity etc. also cover the following two items:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rate arrived at by an approved Valuer appointed for the purpose by the Port. • Any other relevant factor as may be identified by the Port. <p>The Consultant has calculated the rent from the transactions registered in the ports vicinity. This is covered under land policy guidelines. But later on, they found that the existing escalated rent is a relevant factor important to port and therefore, the same was considered for assessment of the rent. This is also covered under land policy guidelines.</p>
B.	Valuation of Structures:	<p>The KOPT has given a sample calculation to arrive at the value of pucca roofed structure in Industrial Zone of HDC. Though the KOPT has furnished details in Annexure – 9c to arrive at the rent for tower, quarters, shopping centres, township markets, goomties etc, it does not serve any purpose, as the area or location where the tower, quarters, shopping centres, township markets, goomties are located is not clear. The KOPT is therefore, requested to consider the value of land based on the location of all such areas and then arrive at the rates of rent therefrom.</p> <p>The rate for tower, quarters are located in the Residential Zone and for which land value of Residential Zone has been taken.</p> <p>Shopping Centres, township markets, goomties etc. are located in the Commercial Zone and for which land value of Commercial Zone has been taken.</p>

C.	<p>Calculation of Other Rates of Rent at HDC:</p> <p>For some tariff items shown in Annexure 9 (e), the KoPT has proposed the rates shown under the column "Rent Calculated" on the ground that these rates are higher as compared to the updated rates. It is not clear as to how the figures given in the Column "Rent Calculated" have been arrived. The KoPT to justify the proposed rates supported by workings for the proposed rates.</p>	<p>The column "Rent Calculated" has been arrived at by the Consultant by enhancing the scheduled licence fee as notified by TAMP on December 2, 1999 by the same percentage which the scheduled rates notified on 02.12.1999 got escalated from the rates notified on May 21, 1992. The KoPT has furnished the calculation sheet.</p>
D.	<p>Conditionalities governing the Schedule of Rent for HDC:</p>	
(i).	<p>Many of the proposed conditionalities are found to be common for both KDS and HDC. The additional information / clarification sought on such common conditionalities in the earlier part of this note are, therefore, not repeated again here. However, while furnishing the requisite information, the KoPT to provide all the relevant information, to the extent the same is relevant for HDC / KDS. Additional information / clarification on some of the conditions specific to HDC may be furnished as requested in the following paragraphs.</p>	<p>No remarks.</p>
(ii).	<p>The KoPT to refer to the rates of license fee for Quarters / Dormitories proposed at Section 1.2 (d). The KoPT to clarify whether the license fee for the quarters / dormitories is required to be determined based on the Rent Schedule (to be) prescribed by this Authority or such license fee for quarters / dormitories will have to be decided by the Port Trust itself based on the norms in this regard issued by the Government of India.</p>	<p>Consequent on superannuation of port employees and restriction on direct recruitments, a large number of KoPT quarters are getting vacant which are no longer required for the employees. KoPT has been utilizing such quarters earlier constructed for its own employees by licensing the same to the various local industries and other establishments at Haldia against earning of licence fee.</p> <p>Since licence fees as being meant for realization from outside bodies/persons, the same are to be approved under Section-49 of MPT Act.</p>
(iii).	<p>In view of the observations made in the earlier part of this note, the KoPT to review its proposal for fixation of way-leave license proposed at Section 11.4 of the draft Schedule of Rent.</p>	<p>The model suggested by TAMP is not acceptable, as it would lead to a substantial fall in the existing rate. Also, as per normal guidelines, a minimum separation is to be kept between the pipelines. Therefore, charging of way leave licence fee only on the basis of diameter of the pipeline will not reflect the true picture. None of the way leave licensee of HDC so far have objected to the way leave licence fee charged at HDC.</p> <p>It is accordingly, stated that the way leave licence fee as proposed by KoPT should be considered from the point of view of revenue potential of HDC.</p>
(iv).	<p>The KoPT to justify the proposal to collect overheads at 19.25% proposed at Note A (iii) (1)(b) of actual electricity & water charges.</p>	<p>KoPT at Haldia has been purchasing water and electricity from the concerned agencies/departments of State Govt. KoPT apart from utilizing the said electricity/water for its own purpose is also supplying water/electricity to some of the lessees at Haldia. Through the overheads of 19.25%, KoPT intends to recover the cost being incurred by it in supplying water and electricity to the said lessees.</p>

		Incidentally, overheads @ 19.25% are recovered by HDC in case of various kinds of deposit works carried out by HDC on behalf of other organizations. In line with the above, recovery of overheads @ 19.25% have been proposed.
(v).	The KOPT envisages to collect Security Deposit equivalent to two months license fee for licensing of facilities as proposed at Note B (8). However, the Land Policy Guidelines do not stipulate recovery of any Security Deposit in case of licensing of facilities. The KOPT to justify the proposed note.	<p>As approved by TAMP, the security deposit for licensing of facilities as proposed at Note-B(8) at present is equivalent to one month licence fee. The licenses as covered under Note-B(8) are granted for a very short period. The SD is adjusted in case of dues and damages receivable from the licensee concerned.</p> <p>In the present proposal, KoPT intends to increase the SD to two months to safeguard its interest arising out of dues etc. from such licensees covering a very small licence period. Very often, we have to adjust dues from such licensees from the security deposits.</p>
(vi).	The KOPT to justify the penal clause proposed at Note B (9) for levy of penalty at ten times the normal license fee for encroachment or unauthorized occupation of land and railway tracks in the light of the penalty of 3 times prescribed for wrongful use and occupation of facilities as stipulated in Clause 5.2.1.3 (g) of Land Policy Guidelines.	<p>The clause-5.2.1.3 (g) of land policy guidelines stipulates realization of three times a rent in case the lessees continues to occupy the land after expiry of the lease concerned.</p> <p>In the instant case, KoPT intends to levy penal charges for encroachment of additional land by the licensee over and above the quantum of land actually licensed to it. Moreover, the item-B(9) is relating to licensing of land inside the dock interior zone for storage of cargo which is a very valuable land having a very high demand. Therefore, through the said penal charge, KoPT intends to deter the different incenses to encroach into additional valuable land inside the Dock Interior Zone.</p>
(vii).	The basis for prescribing minimum area of 1000 Sq. mtrs to be licensed to a single licensee may be furnished.	<p>The short term licensing of land inside Dock Interior Zone for storage of cargo is mainly for storage of dry bulk cargo or break bulk cargo like machineries, bagged cargo etc. which are brought in sizeable quantity in each ship load. KoPT does not grant licence or land for small packages etc. which are stored on free time basis and charged according to Scale of Rates framed under Section-48 of MPT Act.</p> <p>At present, the minimum area allowed by KoPT on licence inside Dock Interior Zone as per approval of TAMP is 2000 sq.m. However, with fall in parcel load and increased handling of bulk cargo by barges, KoPT has proposed to reduce the minimum licensed area to 1000 sqm. from 2000 sqm.</p>
(viii).	The text of the note (15) appears to be empowering KOPT to prescribe additional terms and conditions from time to time. Prescription of such a conditionality may tantamount to delegating the statutory power vested in this Authority for setting tariff and prescribing the conditionailities to govern the same to a Port Trust, for which this Authority may not be inclined. If the Port desires to add / modify any of the conditionailities, the KOPT may approach this Authority with a suitable proposal, when the need arises.	<p>The said note has been proposed only for granting licence of land inside Dock Interior Zone for storage of cargo. Such storages are associated with various operational issues which at times, are required to be mentioned along with the conditionailities of licence prescribed in the SoR. In order to enable the port to include operational related issues while granting licence, the said provision has proposed to be incorporated in Note-15.</p> <p>Incidentally, same note already exist in the Rent Schedule approved by TAMP in December, 1999.</p>

8.1. A joint hearing in the case in reference was held on 25 August 2010 at the KOPT premises in Kolkata. The KOPT made a power point presentation of its proposal. At the joint hearing, KOPT and the concerned users / organisation bodies have made their submissions.

8.2. Some of the user organisations have furnished their additional written comments during the joint hearing and after joint hearing. The comments received from the user organisations were forwarded to the KOPT as feedback information. The KOPT has furnished its comments on the comments of user organisations.

8.3. At the joint hearing held on 25 August 2010, the KOPT agreed to revise/ update its proposal, if necessary and to make a presentation of its proposal. Accordingly, the KOPT made a presentation of its proposal on 20 September 2010 at the office of this Authority. As a follow-up to the presentation, the KOPT vide its letter dated 5 October 2010 has made written submissions which are summarized below:

- (i). Port has confirmed that the proposal for revision of rent for HDC has also been made in accordance with the Land Policy Guidelines, as have been done for KDS.
- (ii). The KOPT has furnished the cost statements related to the estate activity for KDS & HDC.
- (iii). Regarding applicability of Schedule of Rent for fresh leases to an existing lessee, whose lease has expired, a specific provision has been made in Note No. 4 (ii) of the notes appended to the revised Schedule of Rent for KDS which is in terms of the Clause No. 5.2.1.2 (c) of the Land policy Guidelines. The said Clause of Land Policy guidelines clearly stipulates that the lease rent should not be lower than the SOR duly updated or the market value as the case may be. However, in cases of 11 monthly licenses coming up for fresh license after expiry of 11 months, it has been proposed under Note No. 7 (ii) that the licence fee for the new licence shall be either escalated @ 2% of the earlier licence fee but the same shall not be lower than the Schedule of Rent. This was proposed in order to safeguard the financial interest of the port.
- (iv). Clause No.5.2.2.1 (h) of the Land Policy Guidelines stipulates that land can be leased out by the port only on upfront basis. However, dispensation has also been given in the Land Policy that in case it is not possible, then lease can be granted on annual lease rental basis. Keeping that aforesaid provision of the Land Policy in mind, it has been proposed (in No. 1(b) of the Notes appended to the proposed Schedule of Rent for KDS as well as for HDC) that, if port is able to lease out land on obtaining the entire lease rental as upfront, then the calculation of NPV of lease rental is to be done by taking discount rate as 8%. However, options will be given to the lessees for selection between allotment on either upfront basis or on annual lease rental basis. It is felt that if the lessees are insisted for taking lease on upfront basis only, this may act as a restrictive Clause in tender and many persons may not like to take make payment of entire lease rental as upfront payment before taking possession.
- (v). The Note No. 5 of the notes appended to the Schedule has been made in order to protect the financial interest of the port. There may be a few cases where the existing licensee, may be found paying licence fee more than the proposed scale of rates in view of the fact that the scale of rate that has been proposed is based on rates prevailing in 2008 and there are a few licensees who have been selected by tender process after 2008. In order to protect the financial interest of the port such a Clause at Note No. 5 have been given.
- (vi). The reasons for not considering the particular transaction cost of Rs.8 lakhs per cottah for land in respect of land at Garden Reach Road and Watgunge areas, as have been obtained from SRO, as obtained from M/s. PWC is given below:

‘Areas like Watgunge and Garden Reach Road from Hastings Bridge to Tidal Basin, are near the dock area and the utilization of land is mainly commercial in nature. Land in these areas is mostly owned by KOPT. Transactions in this

locality are very rare. The one and only rate obtained i.e. Rs.8 lakhs per cottah reflects a very high figure. At times, transactions are made at a higher price due to some advantages of a particular plot. It is felt that the rate of Rs.8 lakhs per cottah has been guided by the same fact. Hence, it would be unfair to consider the value at a large stretch based on a high transaction value for a particular plot. On the other hand, the tender rate which is considered for determination of the Schedule of rate is more authentic since it reflects the willful offer a willing lessee. This also abides by the guidelines specified for this exercise.'

- (vii). As desired, M/s. PWC has forwarded requisite calculation and documents showing 90% realization of entire land value in case of 30 years lease, in order to support their contention that for lease of land on 30 years generates 90% value and thus the reason for allowing 10% (100-90) discount.
- (viii). M/s. PWC has also furnished their comments about the value of land obtained from SRO as bench mark price for land, without having either two road access or railway connectivity. The PWC has commented that the land rate for a particular locality, fixed by the Sub-Registry Office (SRO) is a bench mark price. The actual transaction price of a plot in that locality (between a willing seller and a willing buyer) might be higher or lower than this price based on the locational and utilization advantages and disadvantages of the plot. Thus, the SRO rates mentioned in the calculations are actual transaction cost for bare land only.
- (ix). The contention of KOPT expressing the logic behind evaluation of current replacement cost of buildings minus depreciation to arrive at present value of buildings have already been detailed during the presentation on 20.09.2010.
- (x). As regards the contention of TAMP that after issuance of land policy in 2005, annual escalation cannot be charged @ 5.1% as per earlier rent schedule of 1996, it may be mentioned while granting lease of land to IWAI, Ministry of Shipping allowed, in May 2007, rental on SOR basis plus annual escalation of @ 5.1%. Ministry's stand is also clear regarding charging of premium equivalent to 4 years rent to lessees doing commercial business, which supports the views of KOPT in this regard.

8.4. During the presentation made on 20 September 2010, the KOPT has sought to include a new item in the proposed Schedule of Rent for KDS to prescribe rental for "Dhobitalao Container Park". As such, the KOPT vide its letter dated 4 October 2010 proposed a new entry no. 28(f) in the proposed Schedule of Rent for KDS. The points made by KOPT in its letter are summarized below:

- (i). Dhobitalao Container Park (DCP) is located near N. S Dock and is used since early Nineties for specific purpose of storage and repair of empty containers, which are handled in KDS. However, there was no entry in the name of Dhobitalao Container Park in the notified Rent Schedule for KDS. Invariably, this item was left out to be proposed while submitting the proposal to TAMP. Now, the mistake has been noticed and hence a entry needs to be made in the Rent Schedule for KDS, in the name of Dhobitalao Container Park. The plots under Dhobitalao Container Park are tendered out on licence basis.
- (ii). The procedure adopted towards revision of rent for other areas of KDS has been followed to arrive at the revised rentals for Dhobitalao Container Park. As there was no earlier notified rent for this area, the comparison was made on the basis of actual transaction cost of land of nearby areas, as obtained from SRO and the recent highest tender rate obtained for the area.

8.5. The KOPT forwarded the proposal relating to prescription of rentals for Dhobitalao Container Park to all the existing licensees of the area requesting them to forward their comments to this Authority. The KOPT vide its letter dated 29 November 2010 has furnished its common comments on the points made by the users.

9. During the presentation made by KOPT on 20 September 2010, the port was requested to furnish the Written Down Value (WDV) of the various structures of KOPT. The KOPT has furnished the WDV of structures of KDS as on 31 March 2010. However, WDV of the individual KDS structures have not been linked to the corresponding tariff items as prescribed in the Rent Schedule of KDS. Further, the KOPT has not furnished the WDV of structures at HDC.

10. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>

11. With reference to the totality of information collected during the processing of the case, the following position emerges:

- (i). The KOPT has separate Rent Schedules for levy of rentals for its estates under KDS and HDC. The existing Rent Schedule approved by this Authority for HDC has been in effect from 2 December 1999 and for the reasons brought out in the initial part of this note, this Authority has from time to time extended the validity of the Rent Schedule at HDC, at the request of the Port. With respect to KDS, as brought out by KOPT, the existing Rent Schedule pertaining to its estates under KDS was approved by the Government of India in September 1996. Now, the KOPT in December 2009, has approached this Authority to fix rent to cover its estates under KDS also.
- (ii). As reported by KOPT, the valuation of the estates of KOPT at KDS and HDC has been carried out by a reputed consultant appointed by the KOPT. The KOPT has further stated that the Valuation Report submitted by the consultant has been thoroughly scrutinized and recommended by a high level committee headed by Chairman, KOPT and consisting of representatives from Ministry of Shipping, CPWD, Land Acquisition Collector, Indian Audit & Accounts Department, Life Insurance Corporation, District Administration looking after the land matters etc. Further, this report has been approved by the Board of Trustees of KOPT. As such, the Valuation Report submitted by KOPT is relied upon in this analysis.
- (iii). For the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts, this Authority is mandated to follow the land policy guidelines issued by the Government from time to time vide clause 8 of the tariff guidelines issued by the Government in March 2005. The Land Policy Guidelines issued by the Government in February 2004 for all Major Port Trusts except KOPT and Mumbai Port Trust (MBPT), was made applicable to KOPT vide MOS letter dated 10 February 2005. After the Land Policy guidelines was made applicable to KOPT, this Authority vide its Order dated 23 August 2006 has, interalia, directed KOPT to amend the Rent Schedule for allotment of Land and Buildings of KOPT under HDC and the relevant Scale of Rates for allotment of land under KDS to the extent that the conditionalities contained in the Rent Schedule pertaining to HDC and the Scale of Rates pertaining to KDS are not inconsistent or at variance with the Land Policy Guidelines issued by the Government.
- (iv). The Land Policy Guidelines clearly lay down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value and the lease rental of the port lands. As per Clause 5.3(l) of the Land Policy Guidelines, the market value of land can be determined taking into consideration any or all of the factors like (i) State Government's ready reckoner value, (ii) the average rate of actual relevant transactions took place in last three years for the lands in the port's vicinity, adding 2% escalation per annum, (iii) highest accepted tender value of port lands for similar transaction, (iv) rate arrived at by an approved valuer and (v) any other relevant factors as may be identified by the port. The lease rent has to be fixed at 6% of the market value of the land so determined and the rate is to be escalated by 2% per annum till such time the rate is revised with approval of this Authority.

(v). As stated in the preceding paragraph, one of the methods for determination of value of land is based on State Government's ready reckoner. As clarified by KOPT, there is no published Ready Reckoner of land value issued by the Government of West Bengal. Therefore, the KOPT has not determined the value of land based on State Government's Ready Recknor in respect of KDS and HDC.

(vi). While according approval to the lease rental proposals of Cochin Port Trust (COPT) and Visakhapatnam Port Trust (VPT) vide Orders dated 4 May 2010 and 29 November 2010 respectively, this Authority had taken the view that it would be appropriate for a Port Trust to assess the market value under all options given in the Land Policy guidelines and derive lease rentals based on the one which is most beneficial to the port. The KOPT was, therefore, advised to re-assess the market values of its landed estates under all options given in the Land Policy guidelines and derive lease rentals based on the one which is most beneficial to it. The response of KOPT is that the lease rentals based on the approaches adopted by it have been worked out and out of the rates so arrived at, the highest of the value which is obviously beneficial to port, has been taken and recommended. The position of KOPT in this regard is relied upon.

(vii). The lands of the KOPT under KDS are broadly shown under five groups viz., Lands at Dock, Kolkata, Howrah, Budge Budge and Land at other locations. The Schedule of Rent approved by the Government in September 1996 has been used as the primary list of land and buildings under KDS to formulate the revised Schedule of Rent for KDS. The rentals for land at Other locations proposed now were not earlier included in the Schedule of Rent approved by the Government in September 1996. The lands under KDS are categorized, in some cases as First Belt and Second Belt. Reportedly, lands under KDS are presently allotted on lease for a period of 15 years. KOPT has decided that it will allow long term lease of KDS land for a period of 30 years in future. The approaches adopted by KOPT in valuation of its land under KDS are summarized below:

(a). Valuation based on average rate of actual transactions in the last three years in the vicinity of the port lands from the Sub-Registry Office:

- (i). The value of the land as obtained from the Sub-Registry office (SRO), wherever applicable, has been enhanced by 2% per annum to arrive at the rate for the year 2008.
- (ii). Since the land value so obtained is the value of freehold land, the land value has been discounted by 10% on the ground that value of land by lease rental method for a period of 30 years is around 90% of the value of the land by lease rental method for perpetuity at an interest rate of 8%.
- (iii). The reduced value of land is further discounted by 25% so as to make the land rates comparable to the industrial land use rate reportedly on the ground that on an average the rate of industrial land is lower than residential land by around 25%.
- (iv). On the value of the land so arrived at, the prescribed rate of 6% has been applied, to determine the lease rental to be applicable for the said area.

(b). Valuation of Land based on highest accepted tender rates for similar transactions:

- (i). For valuing the land based on accepted tender, the KOPT has stated that it has obtained the tender value and updated it to arrive at the updated tender rate as of the year 2008.

- (ii). The updated tender value so obtained by KOPT has been further enhanced by 1.32 times to factor the loss of upfront premium payment, collected as per 1996 notification.
- (c). Lease Rentals based on the escalated Rent Schedule of 1996:
 - (i). Under this method, the KOPT has updated its existing Rent Schedule applicable for land under KDS by applying the escalation factor of 5.1% annually as per 1996 notification, till the year 2008, and arrived at the revised rentals.
 - (ii). The rates of lease rentals so arrived by KOPT has been further enhanced by 1.32 times to factor the loss of upfront premium payment, collected earlier by KOPT.
- (viii). The lease rentals proposed by the KOPT in respect of its land under KDS, following the approaches adopted by it as mentioned in the preceding paragraph are discussed in the following paragraphs:
 - (a). Valuation based on average rate of actual transactions in the last three years in the vicinity of the port lands from the Sub-Registry Office:
 - (i). The value of the land as obtained from the SRO has been enhanced by 2% per annum to arrive at the rate for the year 2008. Escalating the value of land by 2% per annum is found to be in line with the Land Policy Guidelines. Since the lease rentals approved will come into effect in the year 2011, the value of the land as arrived by KOPT as of 2008 is further updated by allowing escalation at 2% per annum for the years 2009 and 2010 so as to reflect the value of the land that may prevail during the year 2010.
 - (ii). KOPT has furnished workings to show that the value of land by lease rental method for a period of 30 years would be around 90% of the value of the land by lease rental method for perpetuity (freehold land). As such, the value of land as obtained from SRO and updated as stated in the preceding paragraph is discounted by 10%, to arrive at the value of land by lease rental method for a period of 30 years.
 - (iii). A further discounting factor of 25% applied by KOPT to derive the land value for lands used for industrial purpose is based on the proportion of residential and industrial land value at only two places, namely Falta and Haldia Development Authority (HDA) for the purpose of land valuation at KDS. When asked to confirm, as to whether the residential and industrial value of land at these two places alone is representative enough to generalize the difference in the value of land in industrial and residential area, the KOPT has responded stating that the rates for the said two places were cross checked, which showed same result. The KOPT has also stated in its response to the comments made by the VIL that a high level committee headed by Chairman, KOPT has accepted the reasoning given in the report of the professional valuers for discounting the rates to arrive at the values for leasehold industrial land. Relying on the report of the high level Committee in this regard, the discounting factor of 25% applied to make the land rates comparable to the residential land useable for industrial purpose is taken into account.
 - (iv). Thus, except for the updation of the land values as of the year 2010, no other change is effected in the valuation of lands furnished by KOPT under this option.

(b). Valuation of Land based on highest accepted tender rates for similar transactions:

(i). The KOPT has confirmed that the tender value that has been considered in preparation of the rent schedule for KDS, is the highest accepted tender rate for the relevant zone of the port land. Taking the accepted tender rate as base, the port has updated the base rate by applying the escalation factor at 5.1% to arrive at the rate as of the year 2008.

From the workings furnished by KOPT, it is seen that the base tender rate in few cases pertains to the year 2000, 2001, 2003 and 2004 and in most of the cases the base tender rate pertains to the year 2006 and 2007. One of the factors for determination of market value stipulated in the Land Policy Guidelines is the highest accepted tender of port land and there is no provision in the guidelines to escalate the tender value. At the same time, it is relevant to mention here that tender value is with reference to the basic rate on the date when the tender is finalised. As a result, tender rate would also be subject to annual escalation. Hence the KOPT has updated the tender rate so as to reflect the position as of the year 2008. For the reasons stated earlier, the tender value reported by KOPT as of the year 2008 is updated to arrive at the position as of the year 2010.

(ii). As per note 2(a) of the existing Rent Schedule for land and buildings at KDS approved by the Government in the year 1996, the KOPT is required to collect incase of long term leases for the period of 15 years, non-refundable non-adjustable upfront premium equivalent to 4 years' rent.

The existing Land Policy Guidelines do not stipulate collection of upfront premium incase of annual lease. Therefore, in the proposed Rent Schedule, the KOPT has proposed to dispense with the collection of upfront premium. Thus, as against the existing practice of collecting upfront premium alongwith the monthly rentals, the KOPT as per the revised practice would only earn the monthly rentals. Hence, in order to facilitate a like to like comparison between the existing and proposed arrangement, the KOPT has envisaged to factor the upfront premium in the present arrangement.

From the workings furnished by KOPT, it is seen that KOPT has worked out the Net Present Value (NPV) of the inflows (Lease rentals and four years rental as premium) that would be realized by it over a period of 15 years based on the stipulation made in the 1996 Rent Schedule for collection of premium and the NPV of inflows (lease rentals alone), by applying a discounting factor of 8%, in terms of Clause 5.3(III) of the Land Policy Guidelines which stipulates that a discount rate equal to the rate of 6% plus actual escalation (2%) on lease rent shall be applied for arriving at the upfront premium from lease rentals. Thus, the KOPT has arrived at a factor of 1.32 and enhanced the updated tender value.

The factor of 1.32 is for a 15 year realization period and the value could be more under NPV method for periods shorter than 15 years.

In the absence of the values of the tenders accepted by the KOPT and the years in which they were accepted, we are not in a position to determine the said factor in respect of all the tenders considered by KOPT in arriving at the rentals. Bearing in mind that the Committee appointed for fixation of the Revised Rent Schedule has

recommended this approach and recognising that the Board of Trustees of KOPT has approved the recommendations of the Committee, the approach adopted by KOPT in this regard is relied upon.

(c). Lease Rentals based on the escalated Rent Schedule of 1996:

- (i). As stated earlier, the KOPT has updated its existing Rent Schedule at KDS approved in 1996 by applying the escalation factor of 5.1% annually as of the year 2008, and arrived at the revised rentals.
- (ii). The Land Policy Guidelines, do not prescribe determination of lease rentals based on the existing rates of lease rent. However, with reference to the exercise in finalisation of lease rentals in respect of its land at Haldia, the KOPT has argued that the existing escalated rent is a relevant factor important to the Port and has sought to classify this approach under the residual methodology prescribed in the Land Policy Guidelines, which states that the Committee headed by the Chairman of the Port Trust for valuation of land will take into account any other relevant factor as may be identified by the Port Trust.
- (iii). As stated earlier, the Land Policy Guidelines issued by the Government in February 2004 for all Major Port Trusts except KOPT and MBPT, was made applicable to KOPT vide MOS letter dated 10 February 2005. As per the decision conveyed by the Ministry to KOPT, the Land Policy is to be implemented by KOPT with immediate effect.

Clause 5.3(l)(c) of the Land Policy Guidelines stipulates that the Scale of Rates shall be escalated by 2% per annum till such time the Scale of rates is revised with the approval of the Competent Authority. As brought out earlier, this Authority vide its Order dated 23 August 2006 has, interalia, directed KOPT to amend the Rent Schedule at Haldia and Kolkata to the extent that the conditionalities contained in the Rent Schedule pertaining to Haldia and Kolkata are not inconsistent or at variance with the Land Policy Guidelines issued by the Government.

When a clarification in this regard, was sought by KOPT, we have communicated vide our Letter number TAMP/3/2003-Misc dated 9 August 2010 to KOPT, that the rates prescribed in the Schedule of Rent for Land and Buildings at HDC and KDS require to be escalated by 2% per annum from the due date of such annual escalation which fell after 10 February 2005, till such time the said Rent Schedule is revised with the approval of this Authority. It is also relevant to note here that the Ministry of Shipping vide its letter dated 8 January 2010, a copy of which was furnished to us by Vesuvius India Limited (VIL) under cover of its letter dated 28 September 2010, interalia, has advised KOPT to ensure that the provisions of Land Policy Guidelines of 2004 be strictly complied with.

In line with the clarification furnished to the KOPT in this regard, the lease rentals arrived at by KOPT are modified so as to give effect of 2% escalation, from the year 2005 onwards. The 2% escalation is applied till the year 2010.

- (iv). Based on the justification furnished by KOPT as brought out in the earlier paragraph for factoring the loss of upfront premium payment collected earlier by it and for the reasons adduced earlier for

considering the approach adopted by the Port in this regard, a factor of 1.32 is applied on the modified lease rental derived by us based on the modifications mentioned in the preceding paragraph.

(ix). In case of KDS, as seen in the existing Rent Schedule, for some areas, the land is categorized as First Belt and Second Belt, presumably depending on the yield of rents from such Belt of lands. Higher rates are prescribed for the First belt and lower rates for the Second belt.

The rentals for the First Belt are determined based on the above mentioned methodologies. In respect of the Second Belt, the KOPT has escalated the existing rates of Rent prescribed for the Second Belt by applying an escalation factor of 5.1% per annum till the year 2008. The lease rentals so derived by KOPT is revised so as to give effect of 2% escalation, from the year 2005 onwards. The 2% escalation is applied till the year 2010.

For the Second Belt rentals, the KOPT has not determined the rentals following the SRO Method. Apparently, the KOPT also does not have tender rates for the Second Belt. As such, the KOPT has considered the ratio of existing rentals for both belts and applied the ratio on updated tender value for the First Belt to derive the updated tender value for the Second Belt, which is considered in this analysis.

(x). The KOPT has sought to include a new item in the proposed Schedule of Rent for KDS to prescribe rental for "Dhobitalao Container Park". KOPT has stated that since there is no notified rent for this area, the comparison has been made on the basis of actual transaction cost of land of nearby areas, as obtained from SRO and the recent highest tender rate obtained for the area. The workings furnished by KOPT have been reworked to effect the moderations carried out to arrive at the rentals for the various areas covered under KDS, as explained in the preceding paragraphs.

(xi). (a). In its existing Rent Schedule for KDS, under the head 'Land at Dock', rentals are prescribed for 'Mint Place'. In the proposed Rent Schedule, the entry of Mint Place is deleted and as such no rentals are proposed for the same. The reason for deletion of this item from the Rent schedule remains unexplained.

(b). In the proposed Rent Schedule for KDS, under the head 'Land at Dock', rentals are prescribed for 'Land within Dock premises with hard stand land'. There is no such item in the existing Rent Schedule. In this case, the KOPT after obtaining the SRO value for the land has increased the land value by adding a component relating to cost of hard standing to the tune of Rs.2.40 lakhs. Since the SRO value relates to residential values, valuation of land for hard stand land is considered taking into account the cost of hard standing as considered by KOPT.

(xii). Subject to the discussions above, the Statement furnished by KOPT showing the lease rentals arrived by the above mentioned three methodologies for KDS lands of KOPT is modified. Based on the view taken by this Authority that it would be appropriate for a Port Trust to assess the market value under all options given in the Government guidelines and derive lease rentals based on the one which is most beneficial to it, as brought out earlier, the highest lease rentals out of the lease rentals determined which will be in the best financial interest of the port are approved.

By comparing the lease rentals worked out based on the above mentioned three approaches, it can be seen that in some cases, the lease rentals derived based on the SRO approach is higher and in some cases lease rentals derived based on the tender approach is higher. Though the KOPT has also considered the existing lease rentals under the Escalation approach, it does not influence the lease rentals approved by this Authority for lands under KDS except one case relating to Durgapur (old siding area).

As seen from the lease rentals approved by this Authority, there would be an average increase in the lease rentals to the tune of around 116% to the users as compared to the escalated lease rentals being paid by them as of the year 2010. In this context, it will be relevant to mention here that majority of the users have objected to the steep increase in the lease rentals. The Land Policy Guidelines of the Government published in the year 2004, requires the lease rentals to be revised every five years based on the prevailing market value of the land. The market value of the land is bound to go up particularly in a metropolis, with the passage of time. The KOPT has framed the proposal following the Land Policy Guidelines and the hike in the lease rentals is inevitable.

(xiii). The lands of the KOPT under HDC are grouped into six categories viz., Residential Zone, Industrial Zone, Dock Interior Zone, Commercial Zone, Kukrahati and Panskura. The approaches adopted by KOPT in valuation of its land under HDC are summarized below:

(a). Valuation based on average rate of actual transactions in the last three years in the vicinity of the port lands from the Sub-Registry Office:

- (i). The value of the land as obtained from the Sub-Registry office (SRO), has been enhanced by 2% per annum to arrive at the rate for the year 2008.
- (ii). Since the land value so obtained is the value of freehold land, the land value has been discounted by 10%, similar to the methodology adopted by the port for valuation of land under KDS.
- (iii). The value of land is further discounted by 25% so as to make the land rates comparable to the industrial land use, similar to the methodology adopted by the port for valuation of land under KDS.
- (iv). On the value of the land so arrived at, the prescribed rate of 6% has been applied, to determine the lease rental to be applicable for the said area.

(b). Lease Rentals based on the escalated Rent Schedule of 1999:

- (i). Under this method, the KOPT has updated its existing Rent Schedule applicable at HDC by applying the escalation factor of 5% annually, till the year 2008, and arrived at the revised rentals.
- (ii). The rates of lease rentals so arrived by KOPT has been further enhanced by 1.10 times to factor the loss of upfront premium payment, collected earlier by KOPT.

(c). The KOPT has not valued its lands under HDC by following the tender values. The KOPT has stated that though tender rates were available for Industrial Zone and Dock Zone, these rates were few in number and had wide variances. As such, KOPT has not determined rentals based on the tender method.

(xiv). The lease rentals proposed by the KOPT in respect of its lands under HDC are discussed in the following paragraphs:

(a). Valuation based on average rate of actual transactions in the last three years in the vicinity of the port lands from the Sub-Registry Office:

- (i). For the residential zone, the KOPT has stated to have obtained the SRO rates relevant to Sutahata for the valuation purpose. For the Industrial zone, the KOPT has reported to have considered the SRO

rates for residential use at Kanjan Chak, Durga Chak, Debhog, Rayranya Chak and Dakshin Baisnab Chak for valuation purpose.

- (ii). The value of the land as obtained from the SRO has been enhanced by 2% per annum to arrive at the rate for the year 2008. Escalating the value of land by 2% per annum is found to be in line with the Guidelines. Since the lease rentals approved will come into effect in the year 2011, the value of the land as arrived by KOPT is updated by escalating it by 2% per annum so as to reflect the value of the land that may prevail during the year 2010.
- (iii). As stated earlier, the KOPT has discounted the value of the land obtained from the SRO in respect of Kolkata by 10% to convert the freehold land to leasehold land and further discounted the value of leasehold land by 25% so as to convert the residential land to industrial land. Following the similar approach, the KOPT has arrived at the land value for the industrial zone in HDC.
- (iv). In the absence of SRO rates in respect of lands at Dock Zone, Proposed Dock Interior Zone and Dock Interior Zone (Bare land and hard stand land), the KOPT has considered the rent for the industrial zone as the benchmark to arrive at the rent for the said zones.

(b). Lease Rentals based on the escalated Rent Schedule of 1999:

- (i). The KOPT has updated its existing Rent Schedule at HDC approved in 1999 by applying the escalation factor of 5% annually as of the year 2008, and arrived at the revised rentals.
- (ii). As stated earlier, the Land Policy Guidelines, do not prescribe determination of lease rentals based on the existing rates of lease rent. While responding to a query raised by TMILL and SAIL, the KOPT has argued that the existing escalated rent is a relevant factor important to the Port and has sought to classify this approach under the residual methodology prescribed in the Land Policy Guidelines, which states that the Committee headed by the Chairman of the Port Trust for valuation of land will take into account any other relevant factor as may be identified by the Port Trust.
- (iii). In line with the clarification given to KOPT vide our Letter number TAMP/3/2003-Misc dated 9 August 2010, as discussed earlier, the lease rentals is revised so as to give effect of 2% escalation, from the year 2005 onwards. The 2% escalation is applied till the year 2010 to maintain uniformity, with that of KDS.
- (iv). The premium of 10% has been arrived at by KOPT by comparing the NPV of the inflows (Lease rentals and two years rental as premium) that would be realized by it over a period of 30 years based on the stipulation made in the 1999 Rent Schedule for collection of premium and the NPV of inflows (lease rentals alone), by applying a discounting factor of 8%. Based on the reasoning as brought out earlier for factoring the loss of upfront premium payment collected earlier by it, a factor of 1.10 is applied on the modified lease rental derived by us.
- (xv). Subject to the discussions above, the Statement furnished by KOPT showing the lease rentals arrived by the above mentioned two methodologies for HDC lands of KOPT is modified. Based on the view taken by this Authority that it would be appropriate for a Port Trust to assess the market value under all options given in the Government guidelines and derive lease rentals based on the one which is most

beneficial to it, the highest lease rentals out of the lease rentals determined, which will be in the best financial interest of the port are-approved.

Since the lease rentals have not been arrived following the tender approach in respect of the lands under HDC, a comparison is to be made between the lease rentals arrived as per the SRO Method and lease rentals as per the Escalation Method. Even the rentals arrived for the various zones like Dock Zone, Proposed Dock Interior Zone and Dock Interior Zone (Bare land and hard stand land) as per the SRO method is not based on land value for the respective zones. It has been derived from the rent for Industrial Zone, as stated earlier. The lease rentals arrived as per the Escalation approach is inevitably to be considered to prescribe the Rent schedule for HDC as proposed by the port. In other words, from the valuation carried out by KOPT, it is to be inferred that there is no revision in the rentals based on the valuation of land at HDC.

- (xvi). As discussed earlier, higher of the lease rentals derived based on the SRO approach or tender approach is approved in respect of the land at KDS except in case of one zone and lease rentals based on the Escalation approach is approved in respect of the land at HDC, as proposed by the Port. The Land Policy Guidelines stipulates to determine lease rentals based on the market value. In this connection, it is to be noted that accurate market value for individual zones is not categorically assessed due to various constraints. Even in the Tender approach, the rentals have not been based on the latest tender rates and tender values are not available for all the zones. The intention of the Government policy cannot be to charge lease rental in excess of those determined based on market values. In view of these handicaps, the escalation method considered by KOPT is taken into account, wherever necessary. This Authority will not allow the escalation approach in the next review and bearing this mind, the port should take steps to assess values more accurately and comprehensively as prescribed in the policy. During the next revision, the KOPT is advised to frame its proposal based on the market value of its lands at KDS and HDC.
- (xvii). In addition to prescribing rentals for the lands at KDS, the existing Rent Schedule at KDS prescribes rentals for warehouses and buildings, Godowns, other structures used for commercial activities, Office/ shop rooms in the Docks, Sheds and other structures like bathrooms, garages etc.

Likewise, the existing Rent Schedule at HDC apart from prescribing rentals for lands under HDC, prescribes rentals for roofed structures, tower building, Quarters/ Dormitories, markets for perishable goods, retail markets, shopping centre, etc.

- (xviii). (a). For valuation of Buildings and Structures at both HDC and KDS, the KOPT has considered the value of the land component, building component and circulation area component. The methodology adopted by KOPT is summarized below as seen from the sample calculation furnished by KOPT:
 - (i). The KOPT has arrived at the Current Replacement Cost (CRC) of buildings by considering the current rate of construction at KDS and HDC. The KOPT has referred to the Central Public Works Department (CPWD) Schedule for plinth area rates. Since plinth area rates for storage buildings are not available in the CPWD Schedule, the port has considered the plinth area rates relating to non-residential building. It is reported that the rate prescribed in the CPWD Schedule is in the range of Rs.766/- to Rs.809/- per sq.ft. Taking into account the factor that the non-residential building is load bearing construction, a rate of Rs.790/- per sq.ft., which is an average of Rs.766/- to Rs.809/- per sq.ft. has been considered to arrive at the cost of construction.

As far as the valuation of buildings at Haldia is concerned, the plinth area rate of non-residential building like school building at Rs.850/- per sq.ft is taken into account. It is reported that the construction specification of a warehouse is similar to that of a school. The rate of Rs.850/- is slashed by Rs.50/- based on the judgement of the consultant and a rate of Rs.800/- per sq. ft is considered by the port. The plinth area rate so arrived is further enhanced by 10% to capture the elements of sales tax (4%), interest during the construction period (4%) and project management expenses (2%).

The life of the buildings at KDS and HDC is estimated at 80 years. The structures at KDS are reported to have outlived their life period. However, on the ground that the structures at KDS are maintained well, further life of 40 years is estimated for KDS structures as against the total life period of 80 years. This means that the value of KDS structures is depreciated by 50%.

Out of the total life period of 80 years, the remaining life period of structures at Haldia are estimated at 72 years on the ground that those structures are new. This means that the value of HDC structures is depreciated by 10%.

On the ground that Municipal Law requires to keep 15% of the plot area as open area and keeping in view that properties of KOPT are constructed on large plots, the port has scaled down the open area to 10% and 10% of the value of the land derived based on the SRO value has been considered by the port as value for circulation area component.

Thus, the aggregate of the value of the land component, building component and circulation area component is considered by KOPT to calculate the yield from the structures.

- (ii). The Land Policy Guidelines prescribe the yield at 6% of the market value as rent per annum. As against this position, the KOPT has considered an additional yield of 4% per annum to cover maintenance expenditure of the structures to arrive at the annual rent. It is stated by the port that in terms of a provision of Transfer of Property act, it is the responsibility of the owner of the structures to maintain the structures and if maintenance expenditure is not captured in the rentals, it will drain the port resources. However, no basis for the quantum of 4% additional yield is furnished by the port, despite a query in this regard. It is stated to be the prudent decision of the Committee.
- (iii). For structures which are ground plus one or more, rent for the upper floors have been reduced, since the upper floors are expected not to attract as much tenants as the ground floor. The entire yield of 10% is distributed between the floors in such a manner that the rent of the first floor is 70% of the rent of the ground floor and rent of the second floor is 50% of the rent of the ground floor.

(b). The Land Policy Guidelines do not cover valuation of buildings and structures. Inspite of a specific query in this regard, the KOPT has not explained as to how the valuation of buildings and structures of KOPT is covered under the ambit of the Land Policy Guidelines. The KOPT has sought to argue that the Land Policy Guidelines is intended to cover the port estate for earning revenue in the form of rentals. The KOPT has further stated that in KDS, there is good number of buildings comprising of warehouses, godowns, sheds etc. Unless the rentals/ licence fee for such

buildings are notified, it would not be possible to realize the rentals in view of provisions of Section 49(1)(c)(d) of the Major Port Trusts Act, 1963. Since the buildings are contributing major part to estate, its inclusion in the SOR is absolutely necessary, as stated by the port.

As per Section 49(1) of the Major Port Trusts Act, 1963, fixation of rent for buildings belonging to or in possession of the port is within the purview of this Authority. The Land Policy Guidelines do not cover valuation of buildings. As such, valuation of buildings is to be considered as per the provisions contained in the tariff guidelines of 2005, to fix rates based on cost plus return on investment approach. The WDV of the structures furnished by the KOPT at our request is only with reference to its structures at KDS. The WDV of structures at HDC has not been furnished. Further, even the WDV of the individual structures at KDS furnished by KOPT could not be linked to the group of structures as prescribed in the existing Rent Schedule of KDS, as the port has merely forwarded to us a copy of the concerned Asset Register without giving any cross references to the individual buildings for which the rates are to be revised. Therefore, fixation of rentals for the structures following the cost plus method is not found possible.

As stated earlier, the proposed rates for structures are based on the current replacement cost of structures. Though the West Bengal Premises Tenancy Act, 1997 is not applicable to KOPT, as pointed out by the port, the Act does not prescribe fixation of rent based on replacement cost of structures. The basis of fixation of rent under the said Act is seen to be the historical cost of the structures i.e. actual cost of construction and market value at the date of commencement of construction.

The Fundamental Rule – 45A and 45B of Government of India, interalia, stipulate consideration of cost of acquiring or constructing the residences including cost of site for fixation of Licence fee for residences.

The above references, though not applicable to KOPT, indicate the intention of the Government to prescribe rentals for structures based on the historical cost of the structures. Therefore, this Authority is not inclined to go by the methodology adopted by KOPT for fixation of rentals for structures based on current replacement cost. That being so, we have not gone further into the merits of the methodology adopted by the KOPT in arriving at the current replacement cost of structures, life of the structures, and estimation for value for circulation area component.

If only the rentals for the land is revised based on its market value and the rentals for the structures is left untouched, it may lead to an anomalous position where a lessee for an open land would pay increased rentals on account of the updation of land values whereas a lessee of the structure, who may be enjoying value added services at the structures, as compared to a lessee of an open land, would not be subjected to any increase in his rentals. It has to be recognized that lease rentals for structure will be based not only on the value of the structure but also on the value of land on which it is erected/ constructed. To overcome this anomalous position, it is necessary to increase the rentals for the structures also at KDS and HDC.

The rentals for any structure comprises of rent for the building component and rent for the land component on which the building is erected. From the workings furnished by KOPT for the structures at KDS, it is seen that on an average, value of land component constitutes around 60% of the aggregate value of the land and structure. It is necessary that the rentals for the structures should factor the increase in the land value on which it is erected, and for the reasons stated earlier, the increase in the rentals related to the structure component based on the methodology adopted by KOPT cannot be

accessed to. As such, a maximum increase of 30% in the existing rentals of structures escalated as of the year 2010 or the rates proposed by KOPT, whichever is lower, is approved on ad-hoc basis in respect of rentals for the structures at KDS.

Since the lease rentals for the lands arrived as per the Escalation approach is considered for prescription in the Rent schedule for HDC, the existing rentals escalated as of the year 2010 is prescribed incase of structures at HDC also.

The Rent Schedule for HDC also prescribes license fee recoverable from Quarters allotted to the concerned. For the stated reasons, this Authority is not in a position to recognize the methodology adopted by KOPT for valuation of quarters and fixation of licence fee therefor. As such, the existing licence fee escalated as of the year 2010 is prescribed.

The KOPT is advised to formulate an appropriate proposal in respect of structures at KDS and HDC following proper procedure to protect its financial interest.

(xix). (a). The existing Schedule of Rent for land and buildings at Haldia was notified by this Authority in the year 1999. Prior to the year 1999, the KOPT was levying charges as per the rates notified in May 1992 with the approval of the Government. The existing Schedule of Rent at Haldia also prescribes some miscellaneous rates as listed below apart from rentals for land and buildings:

- (i). Permission fee for holding function on port's land.
- (ii). Licence Fee for the rights of Pisciculture in port's Ponds/ water bodies.
- (iii). Licence fee for erection of hoarding on port's land.
- (iv). Way leave licence fee for essential utility service lines like telephone lines, water supply lines, sewerage lines etc., for laying pipelines carrying Crude oil, POL products and other Liquid cargo over or under the ground, and for allowing overheads conveyors and high voltage transmission lines and towers.
- (v). Licence fee for Durgachak Mini Market.
- (vi). Hawker charges in various bazaars of KOPT.
- (vii). Licence fee for open and covered space inside Dock Interior Zone for storage of cargo on Ship to Ship basis.

(b). For the above said miscellaneous tariff items, the KOPT has arrived at the rates following two approaches. Under one approach, the KOPT has applied an escalation factor of 5% per annum till the year 2008, on the rates approved by this Authority in 1999. Under the other approach, the KOPT has enhanced the rates approved in 1999 by the same percentage by which the rates notified in 1999 got enhanced from the rates notified in May 1992. Out of the two rates so derived, the higher of the two rates has been proposed by KOPT in its proposal.

(c). The tariff items listed above are discussed in the following paragraphs:

- (i). The rates proposed for permission fee, rights of Pisciculture, erection of hoarding, Durgachak Mini Market and open and covered space inside Dock Interior Zone for storage of import/ export cargo are for the use of port's land. As brought out in the earlier part of this note,

the Land Policy Guidelines prescribe the methodologies to be followed for arriving at the value of the land and to subsequently arrive at the rentals therefrom. The reason for not following the approach prescribed in the Land Policy Guidelines for arriving at the rentals for the said miscellaneous tariff items remains unexplained. The reason for adopting the approach to propose the rates taking into consideration the rates notified in the year 1992 also remains unexplained. Keeping in view the mandate given to this Authority under Section 49 of the MPT Act to prescribe rates for the use of the port properties, it is necessary to prescribe rates for use of port properties. Therefore, the rates worked out by KOPT based on the first approach are updated to reflect the position as of the year 2010, by applying an escalation factor of 2% from the year 2005 onwards upto the year 2010. The rates so derived are approved.

(ii). Way leave licence fee:

(a). As mentioned above, in the existing Rent Schedule for Haldia, the way leave charges are prescribed to cover telephone lines, water supply lines, sewerage lines, electric lines, pipelines, overhead conveyors, high voltage transmission lines etc. For the purpose of analysis, the items are re-grouped, as shown below, based on the similarity in the physical features of the items:

- (i). Utility service lines like telephone lines and electric lines
- (ii). Utility service lines like water supply lines and sewerage lines.
- (iii). Pipelines
- (iv). Overhead conveyors, high voltage transmission lines etc

(b). Each of the above items is discussed below:

(i). In the existing Schedule of Rent, the unit for the levy of way leave charges for telephone lines, electric lines is calendar year or part thereof. In the proposed Scale of Rates, the KOPT has proposed to continue with the unit of levy. In this context it is relevant to mention here that this Authority vide its Order dated 16 June 2010 in respect of Cochin Port Trust (COPT) has approved way leave charges for TV cable lines based on per kilometer or part thereof. Therefore, it is not correct to prescribe a lumpsum way leave charges on calendar year basis at KOPT. The KOPT is advised to come up with a suitable proposal to levy charges based on the distance covered by the telephone and electric lines. Till such time the KOPT comes up with a proposal, the existing rates duly escalated till 2010 by applying the relevant escalation factor is allowed to continue.

(ii). In the existing Schedule of Rent, the unit for the levy of way leave charges for water supply lines and sewerage lines is calendar year or part thereof and the unit for the levy of way leave charges for pipelines carrying petroleum products and

other liquid cargo over or under the ground, the unit for the levy of way leave licence fee is per meter per calendar year or part thereof. In this context it is relevant to mention here that this Authority vide its Order dated 10 August 2004 in respect of Jawaharlal Nehru Port Trust (JNPT) has prescribed formula for calculating way leave charges for pipelines, which is reproduced below:

“For the purpose of way leave charges, the area occupied by single pipelines should be calculated based on the diameter and length of those pipelines. Incase of multi-layer pipeline stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline stacks should be considered and the respective users should be billed for pro-rata area on the basis of the diameter and length of their pipelines passing through that area. With respect to the area shared with road, rails, jetties, etc., the respective users should be billed pro-rata for 50% of the concerned area assuming that they do not have exclusive possession of land and what they have is only ‘Right of Way’. As far as underground pipes are concerned if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines should be counted 50% of the product of diameter and length, for the purpose of levy of way leave charges.”

When KOPT was asked to prescribe way leave license fee in line with the formula prescribed by this Authority incase of JNPT, the KOPT has stated that by accepting the model suggested by TAMP, there would be a substantial fall in the existing rate. Also, a minimum separation is to be kept between the pipelines. Therefore, charging of way leave licence fee only on the basis of diameter of the pipeline will not reflect the true picture, as stated by the port. The KOPT has added that none of the way leave licensee of HDC has so far objected to the way leave licence fee charged at HDC.

Following the formula prescribed for calculating way leave charges for pipelines in case of JNPT, this Authority vide its Order dated 4 May 2010 incase of COPT and vide Order dated 16 June 2010 incase of New Mangalore Port Trust (NMPT), has prescribed the same formula in the Scale of Rates of the respective Port Trust. The KOPT has not brought out any extraordinary circumstances other than fall in the existing rates, warranting a deviation from the formula already prescribed. Therefore, the formula prescribed incase of JNPT, COPT and NMPT is prescribed in the Rent Schedule of HDC.

(iii). In the existing Rent Schedule way leave licence fee is leviable on the basis of the scheduled rent for the area coming in the alignment of the overhead conveyors and high voltage transmission lines and towers. In the proposed Rent Schedule, the KOPT has proposed to continue with the existing provision, which is allowed.

(iii). In the existing Rent Schedule, Hawker charges in various bazaars of KOPT, is prescribed at Re.1/- per person per day. Applying an escalation factor of 5%, the KOPT has proposed to levy Rs.1.55 per

person per day. For the reasons stated earlier regarding the escalation aspect, a rate of Rs.1.45 per person per day is approved.

(xx). The KOPT has proposed conditionalities to govern the application of rates of rentals at Kolkata and Haldia. The Land Policy Guidelines of 2004 prescribes broad guidelines relating to application of lease/ licence fees. Over and above the prescription in the Guidelines, the KOPT has proposed some additional conditionalities to govern the application of rentals. The additional conditionalities are analysed to see that they are not inconsistent with the provisions contained in the Guidelines.

(xxi). The conditionalities relating to estates of KOPT at KDS are discussed below:

(a). Incase of allotment of land through leases, the KOPT has proposed that allotment shall be for a period not exceeding 30 years by inviting tender. The proposed note further states that the rates and other terms and conditions are to be specified in the notice inviting tender.

The land allotment policy prescribed in the Land Policy Guidelines prohibits lease of land inside Custom bound area. However, as per the Guidelines, land can be allotted outside Custom bound area on lease basis upto 30 years by inviting tender as stipulated in Clause 5.2.1.1(b) and (g) of the Guidelines. Therefore, the mention made in the proposed note that the lease shall be granted for a period not exceeding 30 years is as per the guidelines. However, this Authority is not concerned with, what a notice inviting tender should contain. It is for the KOPT to incorporate suitable conditions in the tender document consistent with the Land Policy Guidelines and the notified Scale of Rates in vogue. The proposed note is, therefore, suitably modified.

(b). Incase of leasing of land on upfront basis, the KOPT has proposed to collect the upfront premium on the basis of Net Present Value (NPV) of lease rentals for the period of lease taking the discount rate of 8%. The KOPT has stated that the discounting rate of 8% has been arrived by following the stipulation made at clause no. 5.3(iii) of the Land Policy Guidelines wherein it is mentioned that the discount rate of 6% plus actual escalation (2%) shall be applied for arriving at the upfront premium from annual rentals. The proposed conditionalities is in line with the Land Policy Guidelines. It is also added in the proposed note that incase of lease of land on upfront premium basis, Re.1/- shall be charged as annual rent per calendar year or part thereof, as proposed by the port in respect of a similar condition at HDC.

(c). The KOPT has proposed a note stating that incase of future long term leases, period of lease shall not exceed 30 years, without any option of renewal. The lease period of 30 years is as per the guidelines. The VIL has argued for a provision for grant of lease with renewal clause mainly on the ground that companies invest in the business on the basis of going concern concept and without a renewal clause, there will not be any certainty at the end of the 30 year period. However, it is to be kept in view that a port trust can lease land only upto 30 years and for lease above 30 years, prior approval of the Government is necessary, as stipulated in the guidelines. Therefore, the proposed note that the period of lease shall not exceed 30 years without any option for renewal is found to be in order.

The proposed note also envisages recovery of annual rentals in advance in the form of Post dated Cheques/ Bank Guarantee. It is relevant to mention here that KOPT has also envisaged to collect Security Deposit in case of all future allotment of land by way of long-term leases. Collection of Security deposit is discussed in the later part of this analysis. In response to a query in this regard, the KOPT has stated that the purpose of obtaining security deposit is to cover any default in payment of rent in future, damage to port

property, if any, by the lessee, whereas the purpose of obtaining post dated cheques/ Bank guarantee is to ensure regular flow of rentals. The KOPT has clarified that since as per Negotiable Instrument Act, dishonouring of cheque will call for criminal proceedings, a lessee who has submitted Post Dated Cheques will generally be afraid of dishonouring those cheques and thus getting the rentals in future is somewhat ensured.

The users have expressed difficulties in giving post dated cheques in advance to cover a long period. At the same time, the reasons put forth by KOPT to safeguard its financial interest and timely realisation of rentals cannot be brushed aside. Further, as can be construed from the comments made by the users, the practice of KOPT collecting post dated cheques from the lessees appears to be in existence for some time now. By way of the proposed note, the KOPT appears to include this as part of the Rent Schedule. The proposed note is, therefore, approved.

(d). The KOPT has proposed a note so as to enable it to renew the lease incase of existing long term leases coming up for fresh lease after expiry of the term and where no renewal option is available. The proposed note is seen to be incomplete.

Clause 5.2.1.2 of the Land Policy Guidelines enables a port trust to renew the existing lease, if the land is not required by the port for its own use and after examining whether the land is required for the purpose for which it was originally leased or for any other purpose consistent with the Land Use plan. If so, and at its discretion, the port may decide to grant a fresh lease in favour of the existing lessee at the terms to be approved by its Board of Trustees without public auction/ tender, at the prevailing Schedule of Rent duly updated or market value as the case may be.

The note proposed by KOPT is completed in line with the Guideline provision.

(e). The KOPT has proposed a provision that in case of renewal of existing leases the port would check whether the concerned lessee has observed all the covenants of the lease during the tenure of the existing term of lease. The KOPT has stated that as mentioned in Clause 5.2.1.2(c) of Land Policy Guidelines, in case of lease where there is no renewal option, Port at its discretion may allow fresh lease in favour of the existing lessees with certain conditions. As such, to exercise such discretion, the KOPT has felt necessary that those lessees who have faithfully observed the covenant of earlier lease be considered for the purpose of lease. Such a condition, according to KOPT, shall bring discipline in its system of allowing fresh leases to the existing lessees. Disciplining the system of allowing fresh leases to the existing lessees is an administrative matter of KOPT. There does not appear to be a need for this Authority to prescribe such conditionalities.

(f). The KOPT has proposed a note to the effect that the Rent Schedule to be notified will be applicable for all the existing lessees/ licensees, if rents/ license fees to be notified are higher than the existing rents/ license fees. If it is the other way round, the KOPT has proposed that the lessees/ licensees shall continue to pay existing rents/ license fees. When KOPT was asked to clarify that whether such a differential treatment is permitted in the existing leases, the KOPT has stated that in an event where till the time the revised Rent Schedule is notified, if a lease has been granted through tender process at higher rentals than the rentals that would be subsequently notified by TAMP, such a provision would help in protecting the financial interest of the Port.

The response of the KOPT is not categorical to our query whether differential treatment is permitted by the existing leases. If the port has received any

offer for higher rentals through tender process than the rentals notified by this Authority, such a situation would be governed by the covenants of the lease agreement entered by the port with the concerned parties. In this circumstance, the proposed note is not approved.

- (g). The KOPT has proposed a note stating that in case of existing long term leases, the rate of rent and annual escalation will be governed by the relevant covenants of the lease. A similar provision exists in the existing Rent Schedule for KDS approved by the Government in the year 1996.
- (h). KOPT has proposed a note to the effect that in case of long term leases granted in future, the rent shall be escalated by 2% per annum. In addition, the KOPT has also included in the proposed note a provision to enable the port to raise the level of rate of rent to the level of schedule of rent every 5 years if the rate of rent found in the future long term leases is lower than the Rent Schedule to be determined every five years. The purpose of incorporating such a provision is stated to protect the financial interest of the Port, as whenever new rent schedule would be notified after every 5 years, there will be an occasion for the Port to revise and review the rents.

As per the Land Policy Guidelines, the Rent Schedule shall be escalated by 2% per annum. The Rent Schedule is subject to revision after every five years. These provisions are reflected in the Rent Schedule by way of conditionalities. The provision proposed by the Port is for the purpose of inclusion in the lease/ licence agreement to be entered by the Port. The Scale of Rates to be framed by this Authority need not contain the clauses to be inserted in the lease agreements to be entered by the port trust with the concerned parties. It is for the Port to enter into Lease Agreement ensuing compliance of the Scale of Rates and Land Policy Guidelines of the Government. The proposed note is, therefore, not approved.

- (i). The KOPT has proposed a provision stating that in 11 monthly licenses coming up for fresh license after expiry of 11 months, the rate of license fee shall be escalated by 2% subject to the condition that the same shall not be lower than the schedule of rent then in force.

From the various correspondence of KOPT, it appears that the KOPT has been applying the escalation factor after completion of a year from the date when the lease/ licence was granted. In this regard, it is relevant to note that the Rent Schedule is a common document and should not be linked to the individual licence/ lease agreement. It is after the completion of an anniversary from the effective date of implementation of the Rent Schedule and on completion of each anniversary thereafter, that the Rent Schedule undergoes an automatic escalation at the prescribed rate. As such, the rate prescribed in the Rent Schedule gets escalated automatically and comes into effect. In such a scenario, a situation where the licence fee is lower than the Scheduled Rent in force, as mentioned by KOPT will not arise. Therefore, there is no need for prescribing such a note in the Rent schedule of KDS and HDC.

- (j). On the ground that the Port has to recover the money spent by it for construction and maintenance of road and railway lines, the KOPT has proposed notes prescribing 15% additional rent for the rail served and road abutted plots. Valuation of a plot which is connected by more than one road and by rail will always be higher when compared to the valuation of a plot which has only one access, as stated by the port.

In the existing Rent Schedule approved by the Government in 1996, there is a provision to charge 15% extra rent in case of rail served plots. In case of plots abutting on more than one road of equal width will be increased by 20%

and in all other cases an additional rent of 15% extra will be charged for plots abutting on more than one road. It is further reported by KOPT that the Rent Schedules approved by Government in the years 1983 and 1998 had similar provisions.

Most of the users like BLCL, EIL, VIL, ITC and BCCI have objected to the proposed provision. With reference to the objections raised by EIL, the KOPT has stated, interalia, that prescription of a premium of 15% is the considered decision of the Rent Fixation Committee. The KOPT has further stated that when EIL in the past challenged the rent schedules before Hon'ble Calcutta High Court, the Hon'ble High Court has upheld the past rent schedules which were accepted by EIL. Even with reference to our request to justify the proposed 15% premium, the KOPT has not made any reference to the Court Order upholding the levy of premium of 15%. We are not aware of the grounds of challenge of the previous Rent Schedules by EIL and the decision of the Hon'ble Court referred by KOPT above.

In respect of the valuation of land at KDS, valuation has been carried out for an entire zone and not on the individual plot of lands having connectivity by road or rail or both. Therefore, additional charges are proposed to factor the better connectivity facilities enjoyed by the concerned plot of lands. It is notable that in the earlier as well as existing Rent Schedule, similar provisions have been prescribed. Hence, prescription of a 15% premium proposed by KOPT for the rail served and road abutted plots is approved.

(k). For water bodies/ water areas, the KOPT has proposed to recover 50% of the corresponding rate of rent applicable for land area. According to KOPT, as the river conservancy is the Port's responsibility, the Port is entitled to recover charges for the purpose and as such the proposed note would cover a situation where jetties are proposed to be constructed on the river having land connectivity.

In this context, it is relevant to mention here that while passing an Order disposing the General Revision proposal of Mormugao Port Trust (MOPT), an issue emerged about the fixation of rate for the usage of water area of the port by the users. Since the land policy guidelines is silent in this regard and also since there is no uniformity in application amongst different Major Port Trusts, the matter has been referred to the Government, to examine the matter to evolve necessary guidelines / principles for determination of rates on water area and reclaimed area (where the lessee has reclaimed the land) for common application at all the Major Port Trusts. The response of the Government in this regard is awaited. Pending receipt of clarification from the Government, this Authority approves recovery of 50% of the corresponding rate of rent applicable for land area, as proposed by the port, subject to review in line with the general policy to be evolved by the Government in this regard, in future.

(l). KOPT has proposed a note to the effect that Municipal tax and Service Tax as applicable shall also be payable by the licensees/ lessees/ tenants, on the ground that if the issues regarding municipal tax and service tax are not mentioned in the Rent Schedule, there may be objection from the lessees for paying the same and there may also arise future legal complications, if charging of municipal and service taxes are challenged by the tenants. The existing Rent Schedule contains such a provision. A note on similar line has also been approved by this Authority in the Scale of Rates of Chennai Port Trust (CHPT). The proposed note is, therefore, approved.

(m). KOPT has proposed a note to enable it to collect one year's rent and taxes as non interest bearing Security Deposit incase of future allotment of land by way of long term lease/ 11 monthly licenses. Likewise, the proposed note

also envisages to collect six months licence fee and taxes as Security deposit for allotment of structures on 11 monthly licence basis.

Clause 5.2.1.1 (h) of the Land Policy guidelines requires a major port to keep 5 years' rent or 25% of rent of the total lease for the duration of lease, whichever is lower, as Security. While responding to a query in this regard, the KOPT has stated that asking a lessee to pay 5 years rent as security deposit will put a burden on the lessee which may lead to unattractiveness of port land. Also, since in the earlier Rent Schedule of KDS, one year's rent has been prescribed as security deposit, the same has been proposed to be continued in the revised Rent Schedule also, by KOPT.

The proposed provision is a deviation from the Land Policy Guidelines in this regard. It is relevant to mention here that the rates to be approved by this Authority are at ceiling levels and as such, the ports have the liberty to charge lower rates based on its commercial considerations, if it so desires. Therefore, the proposed note is modified in line with the stipulation made in the Land Policy Guidelines.

The Land Policy Guidelines are silent about collection of Security Deposit in respect of letting out port land on License basis for a period of 11 months. Collection of Security deposit is to protect the interest of the port, in the event of default by the licensee. The existing Rent Schedule for KDS prescribe collection of Security deposit at one year rent and taxes incase of lands and six months rent/ licence fee incase of structures. The KOPT has proposed to continue with the existing arrangement. However, collection of one year's rent as Security Deposit for 11 monthly licences does not appear to be rational. Therefore, the provision to collect Security deposit incase of 11 monthly licences for allotment of land is modified to prescribe collection of Security Deposit equivalent to the licence fee for the period for which the licence is granted.

(n). Clause 5.2.1.3 of the Land Policy guidelines permits transfer of lease, subletting/ partially subletting of land in both the existing and new leases. However, by way of proposed notes, the KOPT has proposed separate notes for the transfer of lease and sub-letting to the future long term leases, on recovery of necessary transfer fee or necessary subletting fee.

As far as recovery of Transfer fee is concerned, it is relevant to mention here that this Authority vide its Order No. TAMP/10/2000-Genl. dated 4 February 2000 and 31 August 2000 has held that this Authority does not have the jurisdiction to approve 'Mortgage Fee' / 'Transfer Fee' in the absence of a specific provision therefor in the Major Port Trusts Act. As such, this Authority is not in a position to approve the proposed note indicating transfer of leases on recovery of necessary transfer fee. The Port may be guided by the Government instructions in this regard.

Incase of sub-letting fee, the Land Policy Guidelines envisage collection of charges for sub-letting and the proposed note reflects the position. The proposed note is approved.

(o). To allow the existing lessee to sub-let the land where sub-letting is not permitted in the existing leases, the KOPT envisages to allow the existing lessee to sub-let subject to the condition that the existing lessee agrees to enhance the rent to match with the schedule of rent or market rent whichever is higher. To a query in this regard, the KOPT has sought to argue that certain lessees enjoy the benefit of very long term leases since decades and as such pay meager rent as compared to today's scenario. In such event, if they are allowed to sublease by charging annually one time fees equivalent to 12 months rent as in the land policy, there will be a huge financial benefit

to them. To overcome such a situation, the port has proposed to enhance the rentals based on today's market rate of rent/ schedule of rent so that port will also stand financially benefitted by allowing them for creation of sublease.

The proposed provision does not compel an existing lessee, in whose case there is no provision for sub-letting, to pay enhanced rentals. All that the proposed provision requires is that if the existing lessee desires to sub-let the land allotted to him, he has to pay enhanced rentals. Since the proposed provision does not vitiate the Land Policy Guidelines, the proposed note is approved.

(p). KOPT has proposed a note for levy of Mortgage Fee to mortgage the leasehold interest alongwith the facilities erected by the lessees. For the reasons as brought out earlier, this Authority is not in a position to approve the note proposed by the Port in this regard. The Port may be guided by the instructions of the Government in this regard.

(q). KOPT has proposed a note prescribing collection of compensation/ damages for wrongful use and occupation of land, in line with the stipulation made in the Land Policy guidelines. However, through the said note, the KOPT also proposes to cover the existing unauthorized occupants. In respect of the existing unauthorized occupants, the compensation is proposed to be levied as per the covenants of the previous agreement, which has been terminated or the compensation at three times the scheduled rent, whichever is higher.

As brought out in the earlier paragraphs, existing leases may have to be governed by the respective covenants of the lease agreement. However, compensation in respect of leases which are entered by the port after the effective date of implementation of the Land Policy Guidelines should be governed by the provisions contained in the Land Policy Guidelines. As such, the proposed note is suitably modified.

(r). The KOPT has proposed to continue with the existing provision to recover damages for encroachment of its land and structures at 3 times the rate for 1st month of encroachment, 5 times the rate for the 2nd and 3rd month of encroachment and 10 times the rate for encroachment beyond 3 months. Since the levy is penal in nature and also such a levy will deter encroachment, this Authority is inclined to permit KOPT to continue with the penal provision.

(s). The KOPT has proposed way leave licence fee on the basis of affected area to be calculated taking into account length of pipelines carrying crude oil, POL products and other liquid cargo over or under the ground and the width of the affected area. The fee is proposed to be charged as per the Schedule of Rent applicable for the affected area. For the reasons stated in respect of HDC, the formula approved in respect of the JNPT for levy of way leave charges for pipelines is inserted in the Rent Schedule of KDS also.

With regard to and electric/ telephone lines, as discussed earlier in respect of HDC, the KOPT may come up with a separate proposal for fixation of way leave charges for electric/ telephone lines, based on the unit of per kilometer or part thereof.

For allowing overheads conveyors and high voltage transmission lines and towers, the KOPT has proposed that way leave licence fee shall be charged on the basis of the Schedule of rent for the area coming in the alignment of the structures. The proposed note is similar to the existing arrangement at HDC, and hence is approved.

The KOPT has also proposed that in case of all existing way leave licenses which were granted on token licence fee and where no area has been mentioned, such way leave licence fee shall be revised to Rs.1000 per annum payable annually in advance. It is not clear whether this tariff item relates to pipelines or electric/ telephone lines or for overheads conveyors and high voltage transmission lines and towers. That being so, the KOPT is advised to either follow the formula prescribed for pipelines if the way leave granted on token relates to pipelines or include in its proposal for prescription of way leave licence fee for electric/ telephone lines if the way leave granted on token relates to electric/ telephone lines or follow the arrangement prescribed for overheads conveyors. Therefore, the proposed provision is not approved.

- (t). The KOPT has proposed to recover mutation fee for granting mutation equivalent to 5% of the 12 months rent or Rs.10000/- whichever is higher as compared to the existing provision of levying to 5% of the 12 months rent or Rs.1000/- whichever is higher. The proposed levy is in line with the provisions existing in the Rent Schedule of KDS excepting pruning of the number of cases arising for granting mutation. Since the existing maximum ceiling of Rs.1000/- was prescribed 13 years ago as reported by the Port, the proposed provision is approved with a maximum ceiling of Rs.10000/-.
- (u). The KOPT has proposed notes, wherein it proposes to give concession in rent in respect of some class of users like CFS, liquid bulk storage tanks with pipeline connection to KOPT jetty, lessees who generate cargo. In this regard, it is mentioned that since the rates approved by this Authority are at ceiling levels and as the ports have the liberty to charge lower rates based on its commercial considerations, if it so desires, prescription of a conditionality granting specific reduction in the rates in the Rent Schedule is not found necessary. Therefore, the proposed notes are not approved.
- (v). The note proposed by KOPT for allotment of land/ shed inside Custom bound area for port operations is in line with the guidelines. With regard to KOPT proposing to collect Security deposit equivalent to 30 days rent and taxes, keeping in view the objective behind collecting Security deposit as explained earlier, this Authority is inclined to approve the proposed note.
- (w). The KOPT has proposed to levy penal charges in case of unauthorized occupation of the yard/ shed after expiry of the licence period, in a graded manner.

Clause 5.2.1.3 (g) of the Guidelines prescribes 3 times the lease rent as penalty for unauthorized occupation of leased premises, after the expiry/ termination/ determination of lease or forfeiture of lease. Nothing is mentioned in this regard for licensed premises.

Since the proposed provision is penal in nature and to deter the licensees from the continued unauthorised occupation, this Authority is inclined to approve the stringent penal structure as proposed by the port.

It is relevant to mention here that FIEO had separately forwarded to us a copy of KOPT Circular no. Tfc/GZZY 355/Land/III dated 27 August 2010, intimating the levy of penal rates to be made effective for all licenses to be issued fresh or renewed on or after 1 September 2010, reportedly based on the approval given by its Board of Trustees. The KOPT was requested to clarify the position vide our letter number TAMP/3/2003-Misc dated 23 September 2010. However, the KOPT did not respond.

In this context, it is relevant to state that the approval to be accorded for the levy of penal rates will have a prospective effect only. Neither the authority

under which the Port has introduced the said provision nor any request for retrospective approval for valid reasons, has been advanced by the Port. The penal rates reported to have been levied by KOPT from 1 September 2010 till the effective date of implementation of the revised Rent Schedule at KDS will be at the risk and responsibility of KOPT. This Authority does not like to ratify the action taken by KOPT, for want of requisite clarification from KOPT in this regard.

- (x). The KOPT has proposed to levy rent at 3.5 times the base rate for land allotted to shops, refreshment stalls, petrol pumps and weight bridge to be applicable at all areas of KDS. To a query in this regard to justify the quantum proposed to be levied, the KOPT has responded saying that the said levy of 3.5 times is part of the existing Rent Schedule. The existing Rent Schedule prescribes the levy to be applied in Dock and Howrah areas only. The proposed provision is an extension of the existing provision to cover all areas in KDS, which is approved.
- (y). The KOPT has proposed a note to prescribe an interest rate of 15% per annum to be levied on the outstanding rent, compensation and other receivables by the port in respect of land pertaining to KDS, within the due date. This Authority, recently while passing the General Revision Order of KOPT has approved an interest rate of 14.25% per annum. Therefore, the port is allowed to levy interest at the rate of 14.25% per annum only.
- (z). The other conditionalities proposed by KOPT at SI. No.2 (prescribing 2% escalation per annum), SI. No.3 (granting of future leases by inviting tenders) and SI. No.14 (granting permission for change of use of port land) are seen to be in line with the provisions contained in the Land Policy Guidelines and hence are approved.

(xxii). The proposed conditionalities relating to HDC are discussed below:

- (a). Many of the conditionalities proposed in respect of HDC are found to be similar to the conditionalities proposed in respect of KDS. Thus the conditionalities, approved in respect of KDS for the reasons stated therein are incorporated in the Rent Schedule of HDC. Further, some conditionalities proposed by KOPT for HDC are in line with the provisions contained in the Land Policy Guidelines. Therefore, only such conditionalities which are not covered so far in this analysis are discussed in the following paragraphs.
- (b). The Land Policy Guidelines provide for allotment of land on lease basis by inviting tenders and on upfront basis as stipulated in Clauses 5.2.1.1(g) and (h). Therefore, conditionality proposed in this regard stating that in case of leases granted through tender procedure, the accepted tender rate of lease rent/ upfront premium shall be applicable, is approved.
- (c). In a proposed note relating to renewal of the existing long term leases coming up for fresh lease after expiry of the term and where no renewal option is available, the KOPT has also proposed a clause to the effect that the lessees are required to pay applicable security deposit. However, collection of Security Deposit is envisaged under Clause 5.2.1.1 (h) of the Guidelines in respect of fresh leases of land granted on annual lease basis. Keeping in view the objective behind collection of Security deposit, as discussed earlier, the proposed note is approved.
- (d). In addition to levy of licence fee, the KOPT intends to collect overheads at 19.25% of the actual cost of electricity charges/ water charges, if electricity/ water is supplied from KOPT sources. The KOPT collects 19.25% overheads in case of various kinds of deposit works carried out by HDC on behalf of other organisations. Based on this premises, the port has proposed to collect

the same quantum of overheads for supply of electricity/ water also. Incidentally, the collection of overheads and same rate of overheads are prescribed in the existing Rent Schedule of HDC. The existing arrangement is permitted to continue.

- (e). The existing Rent Schedule of HDC prescribe payment of present and future rates, taxes, education cess etc., payable in respect of the demised land and or any other structure erected by the licensees or occupiers. The KOPT has proposed to continue with the existing provision, which is approved.
- (f). The KOPT has proposed to continue with the existing note to allow rebate of 2.50% on licence fee incase of timely payment of rent/ licence fee. The rates approved by this Authority are at ceiling levels and the port has the liberty to charge lower rates based on its commercial considerations, if it so desires. Therefore, prescription of conditionality granting specific rebate in the rates is not found necessary. At the same time, this Authority will not recognise the revenue effect of discounts and rebates, if any, granted by the Port Trust.
- (g). As proposed by the port in respect of KDS, the port has proposed notes, wherein KOPT intends to give concession in rent in respect of Port based infrastructure like warehouses for dry cargo, storage terminals for liquid cargo, CFS, lessees who generate cargo etc. As already explained in respect of such a similar provision proposed by KOPT for KDS, the rates to be approved by this Authority for HDC are at ceiling levels and as the port has the liberty to charge lower rates based on its commercial considerations, if it so desires, prescription of conditionality granting specific reduction in the rates in the Rent Schedule is not found necessary. Therefore, the proposed notes are not approved.
- (h). In respect of conditionalities governing licensing of land/ covered space inside Dock Interior Zone (DIZ) for storage of cargo, the KOPT has proposed to reduce the notice period for termination of licence from the existing 15 days to 7 days. The users have not pointedly objected to the proposed change. The proposed change in the existing note is approved.
- (i). KOPT has proposed a note to recover 2 months licence fee for the land to be allotted in terms of licence inside DIZ. In this context, it may be recalled that the KOPT in its current proposal has proposed to collect different quantum of Security Deposit for the allotment of different areas in HDC and KDS. It is not correct to have different provisions for collection of Security Deposit within the same Port. Hence, it is rational to prescribe collection of Security Deposit for licence inside DIZ, similar to the one prescribed incase of licence in KDS. Accordingly, it is prescribed that Security Deposit equivalent to the licence fee for the period for which the licence inside DIZ is granted may be collected. Nevertheless, it is relevant to mention here that the rates approved by this Authority are at ceiling levels and as such, the KOPT has the liberty to charge lower rates based on its commercial considerations, if it so desires.
- (j). The proposed condition prescribing the due dates for payment of licence fee, which is approved.
- (k). There is a condition in the existing Rent Schedule to commence charging of licence fee from the date of handing over of the possession of the land. However, the reason for modifying the existing note so as to commence the charging of licence fee from the date of use of land remains unexplained. The existing condition may continue without any change.
- (l). KOPT has proposed a note to the effect that the minimum area to be licensed to a single licensee is 1000 Sq. mtrs. To a query to justify the proposed note, the KOPT has stated that with fall in parcel load and increased handling of

bulk cargo by barges, it has proposed to reduce the minimum licensed area to 1000 sqm. from the existing minimum area prescribed at 2000 sqm. Based on the justification given by the port, the change in the existing note is approved.

(m). By way of a note, the KOPT has proposed to empower itself to prescribe additional terms and conditions from time to time. Prescription of such conditionality may tantamount to delegating the statutory power vested in this Authority for setting tariff and prescribing the conditionalities to govern the same to a Port Trust, for which this Authority is not inclined. If the Port desires to add / modify any of the conditionalities, the KOPT may approach this Authority with a suitable proposal, when the need arises. In view of the above, the proposed note is not approved.

12.1. The revised Rent Schedule for allotment of Land, warehouses and buildings under KDS and the revised Schedule of rent for allotment of land and buildings at HDC alongwith the conditionalities are attached as Annex - I and II respectively.

12.2. The validity of the Rent Schedule in respect of HDC is deemed to have been extended till the effective date of implementation of the revised Rent Schedule notified in the Gazette of India.

12.3. The revised Rent Schedules will become effective after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India and shall be in force for five years thereafter. The approval accorded will automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

RANI JADHAV, Chairperson
[ADVT III/4/143/10-Exty.]

Annex - I

SCHEDULE OF RENT FOR LAND, WAREHOUSES AND BUILDINGS OF KOLKATA PORT TRUST AT KOLKATA DOCK SYSTEM.

I. LANDS

Rate of Rent Per 100
Sq. mtrs. Per month

Sl. No.	Description of Land	First Belt (Rs.)	Second Belt (Rs.)
LANDS AT DOCK			
1	Circular Garden Reach Road from Satya Doctor Road to Bascule Bridge.	3756	2972
2	Circular Garden Reach Road from Bascule Bridge to Gate No. 5; N.S.D.	3756	2684
3	Circular Garden Reach Road from Gate No. 5; N.S.D. upto Gate No. 9, N.S.D. (new diversion portion) including lands on the new roads off the road.	3756	2561
4a	Garden Reach Road from Hastings Bridge to Tidal Basin	2239	NA
4b	Watgunge	2239	NA
5a	Garden Reach Road from Tidal Basin to Gate No. 3, N.S.D.	2407	1890
5b	Brace Bridge Road	2407	NA
6	Satya Doctor Road and Gopal Doctor Road	2140	1732
7a	Hide Road	2015	1642
7b	Hide Road Extn. including low level side roads and development roads at Jinjirapole.	3724	3033
8	Nimak Mahal Road	2407	1720
9	Goragacha Road, Incinerator Road, Transport Depot Road and the adjoining Roads.	2568	1979
10	Sonarpur Road.	4043	3232
11	Oil Installation Road and other roads in Paharpur area.	2675	2140
12a	Remount Road (between Diamond Harbour Road & Bhukailash Road).	3624	2899
12b	Remount Road (between Bhukailash Road & Coal Dock Road).	3624	2899
13	Dock West Road	2015	NA
14	Eastern Boundary Road	2140	NA
15a	Diamond Harbour Road (Western side from Majherhat Bridge to Seamen's House).	4895	3851
15b	Boat Canal & Diamond Harbour Road (Eastern side).	6420	NA
16	Taratala Road from Diamond Harbour Road to Budge Budge Road and Mint Place	3344	2672
17	Taratala Road from Budge Budge Road to Circular Garden Reach Road	3049	1632
18	Hari Mohan Ghosh Road.	6308	NA

Rate of Rent Per 100
Sq. mtrs.

Sl. No.	Description of Land	First Belt (Rs.)	Second Belt (Rs.)
19a	Ramnagar	1552	NA
19b	Suriman & Alifnagar Road.	1338	NA
20	Sonai Road	2015	NA
21	Land in KPD, NSD, G.R. Jetty & Coal Dock for purposes other than cargo storage	3745	NA
22	Land within Dock premises with Hard Stand	4945	NA
23a	Land inside Kantapukur, Hoboken Depot, Coal Dock Road & R.I.M. Dock Yard.	2140	NA
23b	Land at Brooklyn Depot	2316	NA
24	Daighat	2239	NA
25	Chetia Road	3210	NA
26	Chetia Station Back Land	1605	NA
27	Chetia Station Yard plots	1605	NA
28a	Sonai (old siding area)	2407	NA
28b	Durgapur (old siding area)	3683	NA
28c	20, Coal Berth (old siding area)	3210	NA
28d	Old Gravel Siding	3210	NA
28e	Hide Shed Dump (old siding area)	2015	NA
28f	Dhobitalao Container Park	6562	NA
LANDS AT KOLKATA			
29	Cossipore area from Gun Foundry Road to Chitpore Lift Bridge	3210	2568
From Chitpore Lift Bridge TO Ahiritola Street			
30a	From Chitpore Lift Bridge to Schalch Street (Koomartooly)	9628	NA
30b	From to Schalch Street (Koomartooly) to Ahiritola Street	8024	NA
From Ahiritola Street To Nimtollah Burning Ghat Road			
31a	Strand Bank Road from Ahiritola Street to Nimtollah Burning Ghat Road	9628	NA
31b	Nimtollah Burning Ghat Road (North side)	9628	NA
31c	Strand Road from Ahiritola Street to Nimtollah Burning Ghat Road including Maharshi Debendra Road	10698	8557
From Nimtollah Burning Ghat Road To Jorabagan Cross Road			
32a	Strand Road from Nimtollah Burning Ghat Road to Jorabagan Cross Road.	9628	7703
32b	Jorabagan Cross Road (North side), Cross Road Nos. 13 & 16.	9094	NA
32c	Strand Bank Road from Nimtollah Burning Ghat Road to Jorabagan Cross Road.	10698	NA
32d	Cross Road Nos. 13/1, 14, 15 & 17.	9094	NA
32e	Nimtollah Burning Ghat Road (South side).	10698	NA
From Jorabagan Cross Road to Adya Sradhya Ghat Road.			
33a	Strand Road from Jorabagan Cross Road to P.C. Tagore Ghat Road.	10698	8557
33b	Strand Road from P.C. Tagore Ghat Road to Adya Sradhya Ghat Road.	8024	6420
33c	Strand Bank Road from Jorabagan Cross Road to P.C. Tagore Ghat Road.	8024	NA
33d	Strand Bank Road from P.C. Tagore Ghat Road to Adya Sradhya Ghat Road.	8024	NA
33e	Adya Sradhya Ghat Road (North side).	8024	NA
33f	P.C. Tagore Ghat Road.	8024	NA
33g	Cross Road No. 8.	8024	NA
33h	Cross Road Nos. 9, 10 & 11.	8024	NA
33i	Jorabagan Cross Road (South side), Cross Road Nos. 12	8024	NA
33j	Pathuria Ghat Cross Road	9628	NA
From Adya Sradhya Ghat Road To Jagannath Ghat Road			
34a	Strand Road from Adya Sradhya Ghat Road to Jagannath Ghat Road	7489	5993
34b	Strand Bank Road from Adya Sradhya Ghat Road to Jagannath Ghat Road	8024	NA
34c	New C.I.T Road (Cross Road No. 5)	8559	6850
34d	Adya Sradhya Ghat Road (South side) Jagannath Ghat Road (North side)	7489	5992
34e	Cross Road No. 6 & 7	7489	NA
Jagannath Ghat Road to Howrah Bridge			
35a	Strand Road from Jagannath Ghat Road to Mint Garden	9628	7703
35b	Strand Bank Road from Jagannath Ghat Road to Howrah Bridge	13373	NA
35c	Jagannath Ghat Road (South side)	10698	8557
From Howrah Bridge, Mullick Ghat & Adjoining Area to Calcutta Jetty No. 9			
36a	Strand Bank Road from Howrah Bridge to Mullick Ghat	13373	
36b	Strand Road near Mullick Ghat Pumping Station	13373	10581
36c	Old Howrah Bridge Approach Road adjacent to the same	13373	10701
37	Land at Chandpal Ghat, Outram Ghat and Babu Ghat	10698	NA
38	Land at Tuckta Ghat.	2675	NA

Rate of Rent Per 100
Sq. mtrs.

Sl. No.	Description of Land	First Belt (Rs.)	Second Belt (Rs.)
LANDS AT HOWRAH			
39	Chandmari Ghat, Howrah Station (Shop rents, long term lease will not be granted).	26745	21397
40	Nityadhan Mukherjee Road (Telkai Ghat).	1605	NA
41	Strand Road, Howrah.	2140	NA
42a	Upper Foreshore Road.	1873	NA
42b	Mullick Ghat Road.	1605	NA
42c	Cross Road No.1	1605	NA
43	Cross Road Nos. 2, 3 & 4.	1605	NA
Grand Foreshore Road River Side			
44a	Portion on the north of Banstalla Ghat Road.	1605	NA
44b	Portion on the south of Banstalla Ghat Road.	1605	NA
45	Chintamoni Dey Bathing Ghat Road.	1338	NA
Banstalla Ghat Road			
46a	North side.	1338	NA
46b	South side.	1338	NA
Foreshore Road			
47a	From Bonbehari Bose Road to Banstalla Ghat Road	1338	1068
47b	From Banstalla Ghat Road to Jagat Banerjee Ghat Road.	1774	1416
48	Jagat Banerjee Ghat Road & Shibpore Ferry Ghat Road.	4671	NA
Shalimar Yard			
49a	Foreshore Road East Side	2140	1713
49b	Foreshore Road West Side	1386	1111
50	Duke Road	1386	NA
Foreshore Road (Timber Pond)			
51a	High Land	866	NA
51b	Low Land	636	NA
LANDS AT BUDGE BUDGE			
52	Nizgarh	888	NA
53	Garbhukta Nandanpur	888	NA
LANDS AT OTHER LOCATIONS			
54	Roychowk	752	NA
55	Hooghly Point	310	NA
56	Balagarh,	222	NA
57	Jellinghum	19	NA
58	Gangrachar	19	NA
59	Diamond Harbour	519	NA
60	Khejuri	49	NA
61	Shimurali	268	NA
62	Durgapur	292	NA
63	South Khalichar	19	NA
64	Baharampur	1084	NA
65	Nischintapur	310	NA
66	Payaradanga	11	NA
67	Saugor	60	NA
68	Freshergunj	184	NA

II. WAREHOUSES AND BUILDINGS

Sl. No.	Zone, Location & Other description	Rent in Rs. Per 100 Sq. mtrs per month
1	STRAND WAREHOUSES	
i	Ground Floor Godowns	12163
ii	First Floor Godowns	8514
iii	Second Floor Godowns	6047
2	ARMENIAN GHAT WAREHOUSE	
i	Ground Floor Godowns	12163
ii	First Floor Godowns	8514
3	Calcutta Jetty Shed No. 1	12163
4	CANNING WAREHOUSE	
i	Ground Floor Godowns	12163
ii	First Floor Godowns	8514
iii	Second Floor Godowns	6047
5	CLIVE WAREHOUSE	
i	Ground Floor Godowns	12163
ii	First Floor Godowns	8514
iii	Second Floor Godowns	6047
6	FAIRLIE WAREHOUSE	
i	Ground Floor Godowns	12163
ii	First Floor Godowns	8514
iii	Second Floor Godowns	6047
7	CANNING WAREHOUSE (ANNEXE)	
i	Ground Floor Godowns	12163
ii	First Floor Godowns	8514
8	Import Warehouse (8 compartments)	12163
9	Import Warehouse South.	12163
10	Calcutta Jetty Shed No. 4	12163
11	Calcutta Jetty Shed No. 5. (Northernmost Bay).	12163
12	P-221/2, STRAND BANK ROAD	
i	Ground Floor (Shops).	15976
ii	Ground Floor (Godowns).	12163
iii	Ground Floor Annexe	6690
iv	Second Floor	10137
v	Top Floor.	10137
13	"A" SHED JAGANNATH GHAT	
i	Ground Floor	10265
ii	First Floor	7187
iii	Office space on the Top Floor	5132
iv	Miscellaneous structure attached to the Warehouse such as Darwans Quarters Cook Houses etc.	6158
14	R.D.F. Godowns at Jagannath Ghat Road.	11928
15	Jagannath Ghat Godowns	11928
16	PATHURIAGHAT WAREHOUSE	
i	Ground Floor Godowns (Compartment Nos. 1 to 5)	9495
ii	First Floor Godowns (Compartment Nos. 6 to 10)	6648
iii	Ground Floor Pucca Godowns Nos. 12 to 17/2 (C.I.Roof).	9495
17	Nimtallah Station Shed.	9792

Sl. No.	Zone, Location & Other description	Rent in Rs. Per 100 Sq. mtrs
18	SAHEB BAZAR GODOWNS	
	i Nos. 3, 3A, 4 & 4A	8160
	ii Godown No. 5	7672
19	Rutherford Station Road	7237
20	BAGHBAZAR WAREHOUSE	
	i Ground Floor Godown No. 1	6677
	ii First Floor Godown No. 2 & 4, access by two wooden ramps	4676
21	Cossipore Receiving Shed	4635
22	4 shop rooms with verandah at Armenian Ghat	12163
23	Shed at Outram Ghat	12163
24	OTHER STRUCTURES USED FOR COMMERCIAL ACTIVITIES	
	i Building with pucca roof	7643
	ii Building with R.T. and Asbestos roof	6175
	iii Building with C.I. roof	4744
	DOCK	
25	HIDE ROAD GODOWNS	
	Godowns, enclosed verandah & miscellaneous closed floor space	6670
	i Open sided verandah space	3337
26	Hoboken sheds (including naval transit sheds)	4635
26 i	Brooklyn T.N. Shed	4120
26 ii	Brooklyn T.G. Shed	4294
27	Jinjirapole Sheds	7128
28	OFFICE / SHOP ROOMS IN THE DOCKS	
	Office / Shop Building with Pucca Roof	7643
	ii Office / Shop Building with R.T. and Asbestos roof	6175
	iii Office / Shop Building with C.I. roof	4744
29	Kantapukur Sheds	4635
30	TEA WAREHOUSES	
	i Hide Road Warehouse	4120
	ii Sale Tea Warehouse	5088
	iii Sale Tea Warehouse (Annexe)	7184
	iv Lybian Depot Warehouse	6304
	v T.T. Sheds	4564
	vi T.T. Sheds Extension	7207
31	Import Warehouse "A" N.S.D.	3316
	HOWRAH	
32	SHED AT 14 FORESHORE ROAD, RAMKRISTOPUR	
	i Ground Floor Space	3552
	ii First Floor Space	2490
33	Station Shed (North) Ramkristopur	3640
34	Station Shed (South) Ramkristopur	3640
35	New Goods Shed Ramkristopur	3640
36	Structures at 109, Foreshore Road, Ramkristopur	3687
37	Nissen Sheds at 108, Foreshore Road, Ramkristopur	3606
38	Small office Building at Timber Pond	1626
	BUDGE BUDGE	
39	Budge Budge Godown / Sheds	2972
	OTHER STRUCTURE	
40	Panda Seats	142
41	Bathroom, Waterclosets and like structures	2180
42	Garages	546

III. NOTES:

1. (i) In case of allotment of land through leases, the same shall be granted for a period not exceeding 30 years by inviting tender.
- (ii) Land, if leased out on upfront basis, the upfront premium shall be calculated on the basis of Net Present Value (NPV) of lease rentals for the entire period of lease taking discount rate as 8%.

Incase of lease of land on upfront basis, Re.1/- shall be charged as annual rent per calendar year or part thereof.

2. All the rates provided in the SOR shall get automatically escalated by 2% per annum after expiry of one year from the effective date of implementation of the revised Rent schedule, and the escalated rates shall be considered as the prevailing Scheduled Rent for the concerned year. The Rent Schedule is subject to revision every five years.
3. In future all leases should be given by inviting tenders except in the following cases:
 - (i). To Government departments in accordance with SOR/ rates approved by the competent authority.
 - (ii). To CPSUs/ SPSUs for commercial purpose at the discretion of the port for port related uses in accordance with the SOR. However, allotment should be for the use by CPSUs/ SPSUs exclusively and not for any joint venture entered by them with private parties.
4. (i) In case of future long term leases, period of lease shall not exceed 30 years, without any option of renewal, on recovery of annual rentals in advance in the form of Post Dated Cheques/ Bank Guarantee as per approved format.
- (ii) In case of existing long term leases coming up for fresh lease after expiry of the term and where no renewal option is provided in the lease agreement, the port should identify if the land is required for its own use. If the land is not required by port for its own use, the port should then identify whether land is required for the purpose for which it was originally granted or for any other purpose consistent with the land use plan. Afterwards, the port at its discretion may decide to grant a fresh lease in favour of existing lessees at the terms to be approved by the Board without public auction or tender. The lease rent should not be less than the prevailing schedule of rent (with due escalation) or the market value as the case may be. In addition, the premium amounting to one year's rental as per the prevailing schedule of rent shall be levied. The period of fresh lease shall not exceed 30 years.
- (iii) In case of leases, where renewal option is provided in the lease agreement, this will be governed by the relevant covenants of the lease.
5. In case of existing long term leases, the rate of rent and annual escalation will be governed by the relevant covenants of the lease.
6. In cases of all existing monthly leases and existing monthly licences, the rate of rent/ licence fee shall be escalated @ 2% per annum.
7. The rate of rent for a plot of land which is rail served, 15% extra will be charged.
8. (i) The rent for the plot which abuts more than one road, will be increased by 15%.
- (ii) In case of a plot which abuts more than one road and the rate of rent applicable corresponding to such roads are different, then higher of the rates will be taken while computing the rent for the plot . Thereafter the enhancement for abutting more than one road i.e. 15% shall be charged.

9. The rate of rent for water bodies/water areas to be taken as 1/2 of the corresponding rate of rent applicable for land area.
10. In addition to rent, municipal tax and service tax as applicable shall also be payable by the lessees/licensees/tenants.
11. In case of all future allotments of land by way of long term leases/ 11 monthly licences, 1 year's rent and taxes shall be obtained as non interest bearing security deposit. In case of all future allotments of land by way of 11 monthly licenses, Security Deposit shall be collected at the rate equivalent to the licence fee for the period for which the licence is granted and taxes. However, in case of allotment of structures on 11 monthly license basis, the non-interest bearing security deposit shall be equal to 6 months license fee and taxes.
12. (i). In case of all future long term leases, subletting shall follow the prevailing Land Policy Guidelines issued by the Central Govt. and if subletting is allowed, the same shall be on recovery of necessary charges thereof.

 (ii). In case of an existing lease where subletting is not permitted, the same can be allowed prospectively if the lessee agrees to enhance the rent of the premises to match with the current schedule of rent or market rent, whichever is higher. In such cases, they shall have to pay a subletting fee in accordance with the prevailing Govt. guidelines in this direction.
13. Change of use of leased land may be permitted in case such change being in conformity with the land use plan and subject to payment of higher rates for the new usage as existing in the schedule of rent.
14. In all cases of termination/determination of lease/ license or forfeiture of lease/ license, if the lessee/licensee continues to occupy the premises unauthorisedly, the lessee/ licensee is liable to pay compensation/damages for wrongful use and occupation at 3 times the schedule rent, till vacant possession is obtained. However, in case of existing unauthorized occupations arising out of the lease agreements entered into by the port with the concerned parties prior to the effective date of implementation of Land Policy Guidelines of 2004, the damage/ compensation shall be levied as per covenants of previous agreement, which has been terminated.
15. Damages will be recovered for encroachment of KOPT land and structures at three times the rate mentioned in the Rent Schedule for the first month of encroachment. For the next two months of encroachment, the damages shall be recovered at five times the Schedule Rent and thereafter if the encroachment continues the damages shall be recovered at 10 times the Schedule Rent for the encroached area. This will be without prejudice to the rights and contentions of Kolkata Port Trust to take any other legal action.
16. (i). For the purpose of way leave charges, the area occupied by single pipelines shall be calculated based on the diameter and length of those pipelines. Incase of multi-layer pipeline stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline stacks shall be considered and the respective users shall be billed for pro-rata area on the basis of the diameter and length of their pipelines passing through that area. With respect to the area shared with road, rails, jetties, etc., the respective users shall be billed pro-rata for 50% of the concerned area assuming that they do not have exclusive possession of land and what they have is only 'Right of Way'. As far as underground pipes are concerned if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines shall be counted 50% of the product of diameter and length, for the purpose of levy of way leave charges.

 (ii). For allowing overhead conveyors and high voltage transmission lines and towers, way-leave licence fee will be charged on the basis of the scheduled rent for the area coming in the alignment of the structures.

17. The following cases will be treated as cases of mutation and for granting such mutation, a fee equivalent to 5% of the 12 month's rent or Rs. 10,000/- whichever is higher shall be recovered:

- (i). In case of death of a lessee, mutation to his legal heir or legal successor or representative.
- (ii). Mutation consequential to the order of the court or as per new certificate of incorporation as per Registrar of companies.

18. In case of allotment of land/shed inside the custom bound area, the same should be allotted only for traffic related purpose on monthly licence basis. For this purpose, the schedule rent shall be recovered. Annual escalation @ 2% per annum shall also be applied in such cases. Security deposit equivalent to 30 days rent and taxes shall be obtained in such cases of allotment of land/ shed inside the custom bound area.

19. After the expiry of the licences of the yard/shed, tenure of which will be for 30 days due to scarcity of land at KDS, or termination or determination or forfeiture of licence, if the licensee continues to occupy it unauthorisedly, the licensee shall be liable to pay compensation for wrongful use and occupation at the following rates till vacant possession is obtained.

First 30 days	3 times the rate as per prevailing SOR
Next 30 days.	5 times the rate as per prevailing SOR
Continued unauthorized occupation beyond 60 days.	10 times the rate as per prevailing SOR

20. For land allotted to shops, refreshment stalls, petrol pumps and weigh bridge (public use) rent will be charged @ 3.5 times the scheduled rent/base rent as applicable for all the areas in KDS.

21. Interest @ 14.25% per annum on the outstanding rent and compensation/ occupational charge will be recovered, if the rent, compensation/ occupational charge are not paid within the due date. This stipulation of interest would be applicable for all existing short term monthly lease, future long term leases and monthly as well as 11 monthly licenses and also for all compensation bills excepting cases of existing long term leases where otherwise so specified in the lease. However, whether demanded or not rent/ license fee/ compensation charges for a month would have to be paid by the lessees/ licensees/ occupants on or before 15th day of each succeeding month.

Annex - II

SCHEME OF RENT FOR LAND AND BUILDINGS OF KOLKATA PORT TRUST AT HALDIA.

I. LANDS

Sl. No.	Description of Land	Rate of Rent/ Licence fee per 100 sq. mtrs. Per month
a	Residential Zone	1250
b	Industrial Zone	905
c (i)	Dock Interior (inside Custom bonded area) (Bare Land)	2202
(ii)	Dock Interior (inside Custom bonded area) (Hard Stand)	3424
(iii)	Proposed Dock Interior Zone	1713
d	Dock Zone	1223
e	Commercial Zone for Offices, Banks, Workshops, Repair Shops (excluding automobiles), cold storage, etc.	2309
f	Commercial Zone for Shops, Markets, Nursing Homes, Medical Clinics, Hotels & Restaurants (without bar), Service Stations, Repair Shops (automobiles), weighbridge, etc.	3100
g	Commercial Zone for Cinema House, Hotel & Restaurant (with Bar), etc.	3162
h	Kukrahati	412
i	Panskura	1042

II. BUILDINGS

Sl. No.	Zone, Location & other description	Rate of Rent/ Licence fee per 100 sq. mtrs. Per month
(a)	Pucca Roofed Structure	
(i)	Residential zone	67
(ii)	Industrial zone	67
(iii)	Dock Interior zone	77
(iv)	Dock Zone	77
(b)	AC / CI Roofed Structure	
(i)	Residential zone	54
(ii)	Industrial zone	54
(iii)	Dock Interior zone	62
(iv)	Dock Zone	62
(c)	Tower Building	120
(d)	Quarters / Dormitories	
(i)	Dormitories (pucca roofed)	67
(ii)	"A" type quarters	80
(iii)	Modified "A" type quarters	80
(iv)	"B" type quarters	80
(v)	Modified "B" type quarters	80
(vi)	"C" type quarters	98
(vii)	"D" type quarters	133
(viii)	Officer's Hostel	80
(ix)	Jawahar Tower	120
(e)	Market for perishable good	54
(f)	Retail market	67
(g)	Shopping centres at Durgachak	54
(h)	Shopping centres at Chiranjibpur	54
(i)	Township market opposite to Makhan Babu Bazar	38
(j)	Township marketing centre (near Helipad ground)	54
(k)	Gomties	67

III. OTHERS

Sl. No.	Description	Rate in Rs.
1	Permission Fee (To be levied per day or part thereof)	
	(i). For holding function on land for area occupied upto 40 Sq.M	432
	(ii). If above occupation continues beyond 3 days	863
	(i). For holding function on land for area occupied above 40 Sq.M	863
	(ii). If above occupation continues beyond 3 days	1438
2	Rate of Licence Fee for the rights of Pisciculture in KoPT's ponds / water bodies (Per 100sq. Mtrs per month)	29
3	Rate of Licence Fee for erection of hoarding on KoPT land : (To be levied per calendar year or part thereof)	
	For hoarding upto a maximum size of 10 Sq.M	1725
	For hoarding of size above 10 Sq.M	3450
4	Way-Leave Licence	
(i)	A way-leave licence fee will be charged for essential utility service lines like telephone lines, water supply lines, sewerage lines, low voltage domestic electric lines running on single pole, etc. (To be levied per calendar year or part thereof)	1438
(ii)	For laying pipelines carrying Crude Oil, POL Products and other Liquid Cargo over or under the ground, way-leave licence fee will be charged as follows: For the purpose of way leave charges, the area occupied by single pipelines shall be calculated based on the diameter and length of those pipelines. Incase of multi-layer pipeline stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline stacks shall be considered and the respective users should be billed for pro-rata area on the basis of the diameter and length of their pipelines passing through that area. With respect to the area shared with road, rails, jetties, etc., the respective users shall be billed pro-rata for 50% of the concerned area assuming that they do not have exclusive possession of land and what they have is only 'Right of Way'. As far as underground pipes are concerned if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines shall be counted 50% of the product of diameter and length, for the purpose of levy of way leave charges.	
	For allowing overhead conveyors and high voltage transmission lines and towers, way-leave licence fee will be charged on the basis of the scheduled rent for the area coming in the alignment of the structure	
5	For Durgachak Mini Market, licence fee (per month per plot measuring about 13.936 Sq. M)	633
6	Recovery of Hawker charges in various KoPT Bazar (per day per hawker)	1.45
7	For licensing of open / covered space inside Dock Interior Zone for storage of import / export goods, the licence fee will be charged at the following rates per 100 Sq. M per Month.	
	Open Space	
	Bare Land	3752
	Hardstand land	5834
	Covered Space	
	Pucca roofed	12358
	AC / CI roofed	9197

IV. NOTES

(A). For allotment of land / building (other than licensing of land / building inside Dock Interior Zone for storage of import/ export cargo).

I. Lease:

1. Lease of land/ building shall be granted by inviting tender, save and except the following cases:-

Allotment to various Central / State Government Departments, Central / State Government Enterprises, Central / State Public Sector Undertakings. In such cases, the land/building may be leased in accordance with prevailing SOR without recourse to the tender procedure. However, such allotment shall be for exclusive use of the above organizations and not for any joint venture, etc. entered into by them with private parties.

2. The lease shall be granted for a period not exceeding 30 (Thirty) years.

3. In case of leases granted through tender procedure, the accepted tendered rate of lease rent/ upfront premium shall be applicable.

4. The rate of rent, revision of rent etc. of the existing leases shall be governed by the covenants & conditions of the respective leases.

5. The renewal of existing leases having option for the same shall be governed by the covenants and conditions of the respective lease agreements.

6. In case of existing long term leases coming up for fresh lease after expiry of the term and where no renewal option is provided in the lease, the port should identify if the land is required for its own use. If the land is not required by port for its own use, the port should then identify whether land is required for the purpose for which it was originally granted or for any other purpose consistent with the Land use plan. If it is so required, the Port at its discretion, may decide to grant a fresh lease for a period not exceeding 30 (Thirty) years, in favour of existing lessee at the terms to be approved by the Board without public auction / tender procedure, at the following rates.

(i). For fresh lease on lease rent basis

Lease rent as per prevailing Schedule of Rent (SOR) or the accepted tendered rate received for similar transaction in the same Zone in the last three years or the rate last payable by the occupier duly escalated by 2%, whichever is highest. In addition, premium equivalent to one year rental as per the prevailing Schedule of Rent (SoR) shall be recovered by the port. Applicable Security Deposit shall also be payable.

The lease rent shall be paid in advance in the form of Post Dated Cheques.

(ii). For fresh lease on upfront basis

Upfront premium will be computed on the basis of lease rent as per prevailing Schedule of Rent (SOR) or the accepted tendered rate received for similar transaction in the same zone in the last three years or the rate last payable by the occupier duly escalated by 2%, whichever is highest.

In addition, a premium equivalent to one year rental as, per the prevailing Schedule of Rent (SOR) shall be recovered by the port.

7. In case of existing and new all future leases, subletting [full or partial] may be considered on the basis of the prevailing Land Policy Guidelines issued by the Central Govt. and if subletting is allowed, the same shall be on recovery of necessary charges thereof.

8. The following cases will be treated as cases of mutation and for granting such mutation, a fee equivalent to 5% of the 12 month's rent or Rs. 10,000/- whichever is higher shall be recovered :-

- (i). In case of death of the lessee, transfer to the legal heirs or legal successor or representative.
- (ii). Transfer consequential to the order of the Court or as per new Certificate of Incorporation as per Registrar of Companies.
- (iii). Transfer consequential to lessee becoming subject to laws of insolvency or liquidation.
- (iv). Gratuitous transfer to any of the legal heirs due to old age, infirmity or some other valid reasons.
- (v). Transfer from one Government Department or Public Sector Undertaking or Government Company to any other Government Department or Public Sector Undertaking or Government Company.

9. Change of use of leased land may be permitted in case such change being in conformity with the land use plan and subject to payment of higher rates for the new usage as existing in the prevailing Schedule of Rent (SoR).

10. In case of allotment on upfront basis, the upfront premium shall be calculated on the basis of Present Value (PV) of lease rentals for the entire period of lease taking discount rate as 8%.

In case of lease of land on upfront basis, Re.1/- shall be charged as annual rent per calendar or part thereof.

II. Licence:

- 1. Licence of land/ building may be granted for a maximum period of 11 months, in accordance with the prevailing Schedule of Rent (SoR). At the discretion of KoPT, such licence may be given without inviting tenders.
- 2. In case of future Licences, the rate of licence fee will be enhanced automatically as and when the Schedule of Rent (SoR) will be revised upward as per III(9).
- 3. In case of existing Licences, if the scheduled rate of license fees is higher than the license fees being paid by the existing licensee the scheduled rate of licence fees will be applicable straightaway.

Further, the rate of licence fee will be enhanced automatically as and when the Schedule of Rent (SoR) will be revised upward as per item III(9).

III. Other Conditions:

- 1. In addition to rent / license fee, the lessees / licensees will be required to pay the following:
 - (i). Municipal tax etc. as applicable.
 - (ii). Electricity charges / water charges at actuals plus 19.25% on the actual amount as overheads, if electricity/ water is supplied from KOPT Sources.
- 2. The lessees/licensees will also be required to pay and discharge all present and future rates, Service Taxes, Education Cesses, taxes, duties, charges, assessments, outgoings and premium in respect of policy of insurance against any risk whatsoever which are now or may at any time hereafter be assessed, charged or imposed upon or payable in respect of the demised land and/or any factory and/or building or structure erected by the lessees/licensees thereon or the owners or occupiers in respect thereof except the owners' share of municipal taxes in respect of the demised land.
- 3. Security Deposit shall be recovered as follows:-
 - (i). In case of lease on upfront basis, no security deposit shall be recovered.

(ii). In case of lease on lease rent basis, 5 year's rent or 25% of rent of the total lease rent, whichever is lower, shall be kept as non-interest bearing security deposit.
The Security Deposit is refundable after completion of lease/license period (without any interest) subject to adjustment of dues/damages.

(iii). In case of allotment on licence basis, non-interest bearing security deposit shall be equivalent to 11 month's licence fees. If the period of licence is less than 11 months, then the non-interest bearing security deposit shall be equivalent to the licence fee for the period for which licence is granted.
The Security Deposit is refundable after completion of lease/ license period (without any interest) subject to adjustment of dues/damages.

4. Without prejudice to other appropriate action being taken, damages at 3 (Three) times the respective zonal rate of rent/license fee as per prevailing Schedule of Rent (SoR), will be recovered for encroachment of KoPT's land/building for the first month of encroachment. For the next two months of encroachment, the damages shall be recovered at 5 (Five) times the respective zonal rate of rent/license fee as per prevailing Schedule of Rent (SoR) and thereafter if the encroachment continues, the damages shall be recovered at 10 (Ten) times the respective zonal rate of rent/license fee as per prevailing Schedule of Rent (SoR) for the encroached area .

5. In case of future leases/licenses, in the event of expiration/ termination/ determination of lease/ licence or forfeiture of lease/licence, if the lessee /licensee continues to occupy the premises unauthorizedly, the lessee or the licensee shall be liable to pay compensation for wrongful use and occupation of the premises at three (3) times the prevailing scheduled rate of rent/license fees for the premises concerned, till the vacant possession is obtained.
However, in case of existing leases/ licenses arising out of the lease agreements entered into by the port with the concerned parties prior to the effective date of implementation of Land Policy Guidelines of 2004, the compensation shall be levied as per covenants of previous lease/licence, which has been terminated.

6. (i). In case of future lease of land/building on lease rent basis, the annual rent will be recovered in advance in the form of Post Dated Cheques.
However, if there be any upward revision of rent due to imposition of new Schedule of Rent (SoR), etc, supplementary amounts shall be required to be deposited by the lessee for which necessary intimation will be given.

(ii). The rent/licence fee, whether demanded or not, shall be paid by the licensees/ lessees on or before the 15th day of each month succeeding that for which the rent/license fee etc. is due.

(iii). In case of way leave licenses, the way-leave licence fees, whether demanded or not, shall be paid by the licensees on or before 15th day of the calendar year succeeding that for which licence fee etc, is due.

(iv). Any other dues, shall be paid by the lessee/ licensee within fifteen days from the receipt of payment notice.

7. In case of default in payment of rent/license fee /compensation and other dues within one month from the due date of payment specified above, interest @14.25% will be charged on the outstanding dues from the due date of payment.

8. All the rates provided in the SOR shall get automatically escalated by 2% per annum after expiry of one year from the effective date of implementation of the revised Rent schedule, and the escalated rates shall be considered as the prevailing Scheduled

Rent for the concerned year. The Rent Schedule is subject to revision every five years.

(B) For licensing of land / covered space inside Dock Interior Zone for storage of import / export cargo:

The license of land/covered space inside the Dock Interior Zone for storage of import/export cargo may be done without recourse to tender procedure under the following terms & conditions : --

1. The licence shall be upto a maximum period of 11 months. The period of licence can be renewed at the discretion of KOPT. If the licensee requires renewal of the license, an application for renewal must be made to the authority concerned of KOPT well in advance as per prescribed format.
2. The licensee shall utilize the allotted land /covered space for the purpose for which it is licensed. No change in purpose of utilization will be allowed. The space allotted shall also not be subletted/ assigned/transferred.
3. The license is terminable on 7 days' notice on either side. No claim for any compensation whatsoever for termination of the license will be entertained.
4. The licensee shall agree to comply with all rules and directions issued by KoPT from time to time. If the licensee neglects to comply with such rules or directions, the port may terminate the license.
5. The licensee shall comply with all rules or regulations that may from time to time be issued by the Dock Safety or the Department of Explosives or whomsoever concerned in relation to storage of cargo.
6. (i). Cargo stored under a license shall be at the entire risk and responsibility of the licensee. The licensee shall post his own watchman to safeguard the cargo stored at the allotted space and to prevent any unauthorized occupation of such space by others.
- (ii). The licensee shall make his own arrangements to keep the allotted land/ covered space and its surroundings neat, clean and in proper sanitary condition.
7. In addition to payment of license fee as per prevailing SOR [Item No. I(C)], the licensee shall pay municipal tax, if required and as applicable.
8. Security Deposit equivalent to the licence fee for the period for which the licence inside DIZ is granted shall be recovered. The security deposit is refundable after completion of the license period subject to adjustment of dues & damages.
9. Encroachment or unauthorized occupation of land and Railway tracks, etc. by the licensee will involve a liability to pay a penalty at the rate of ten times the scheduled licence fee, in addition to the cost of rectification of damages caused to the Port properties. If the licensee fails to remove the cargo from the encroached area in spite of notice to do so, the cargo will be removed elsewhere by the Port at the risk and cost of the licensee and penal licence fee at the rate of ten times the normal rate will be levied on the space occupied by the cargo so removed.
10. After the expiry/termination/ determination/ forfeiture of the licence, if the licensee continues to occupy it unauthorizedly, the licensee shall be liable to pay compensation for wrongful use and occupation at the following rates till vacant possession is obtained: -

First 30 days	3 times the rate as per prevailing SOR
Next 30 days	5 times the rate as per prevailing SOR
Continued unauthorized occupation beyond 60 days	10 times the rate as per prevailing SOR

11. (i) The license fee whether demanded or not shall be paid as per the following due dates of payment -

- (a). For period of license exceeding 30 days and which is exact multiple of 30 days: Within seven days of expiry of each 30 days.
- (b). For period of license exceeding 30 days but not exact multiple of 30 days :
 - (i). For the portion of the total license period, which is exact multiple of 30 days : Same as (a) above.
 - (ii). For the balance period of the license which is not exact multiple of 30 days: Within seven days of expiry of the balance period.
- (c). For period of license less than 30 days: Same as (b)(ii) above.

(ii) In case of default in payment of rent / licence fee / compensation and other dues within one month from the due date of payment specified above, interest @ 14.25% will be charged on the outstanding dues from the due date of payment.

12. The licence fee will be charged from the date of handing over possession of the land and occupation of actual area of the land to be found on demarcation by the licensee.

13. The licensee shall not cause any damage to KOPT properties. If, however, any damage is caused, the licensee shall be liable to make good the damages at his own cost and arrangement to the satisfaction of KOPT.

14. The minimum area to be licensed to a single licensee will be 1000 square meters.
